別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　6日提出
文京(都)-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ＩＡＣ財産設計株式会社
文京(都)-3	東京都	区部第４分科会	氏名	不動産鑑定士　　竹内　敬雄

鑑定評価額	98,300,000 円	１㎡当たりの価格	1,080,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　3日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	850,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 18日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	文京区本駒込五丁目５６番９「本駒込５－５６－１１」				②地積 (㎡)	91 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 300) 準防 高度(3種最高24m)
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅のほかに、共同住宅がみられる住宅地域	南東4.2m区道	水道、ガス、下水	駒込 470m		(その他) (90, 252)

(2)近隣地域	①範囲	東　35　m、西　55　m、南　0　m、北　40　m	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　10.0 m、奥行 約　9.0 m、規模　90 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：基準方位：北 ４．２m区道 / 交通施設：駒込駅 南東方470m / 法令規制：近商 (90, 252) 準防 高度(3種最高24m)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅のほか、共同住宅が見られる住宅地域であり、特別な地域要因の変動は特に認められず、今後当面は現状の土地利用状態を前提に推移するものと予測される。		

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,150,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　824,000 円/㎡		
	原価法	積算価格　／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格　／ 円/㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は文京区内を中心とする住宅地域一帯及び、２３区の中心部及び城北地域にも及ぶ。市場において中心となる価格帯は、１０，０００万円～１４，０００万円である。需要者の属性は、直接的には富裕層、パワーカップル層等、更には前記の層向けに住宅を供給する不動産開発業者や転売業者等である。文京区は都心の利便性と良好な住環境を兼ね備えた住宅地域が多く、需要は旺盛である。但し、供給量は限定的であり、価格上昇圧力は大きい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅のほかに共同住宅が見られる住宅地域である。周辺では共同住宅も見られるが、賃貸経営の投資採算性に基づく取引は多くは無く、収益性を重視した収益価格はやや低位となる傾向が認められる。同一需給圏から不動産取引の実態を反映した比準価格は市場性を直接的に表示する精度の高い価格である。以上により比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地及び周辺公示地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 文京-5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
	公示価格 1,380,000 円/㎡	[106.9] / 100	100 / [104.0]	100 / [134.4]	[104.0] / 100	1,100,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	街路 +3.8	交通 -2.3
								環境 0.0	画地 +4.0	環境 +32.0	行政 +0.4
								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 文京(都)-5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
	前年指定基準地の価格 1,220,000 円/㎡	[113.9] / 100	100 / [104.0]	100 / [127.8]	[104.0] / 100	1,090,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	街路 +0.5	交通 -0.1
								環境 0.0	画地 +4.0	環境 +37.0	行政 -7.1
								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　954,000 円/㎡
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡
	②変動率　年間　+13.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 文京区内の住宅地に対する需要は旺盛である。供給は限定的であり、区内住宅地の地価は上昇傾向にある。

[地域要因] 熟成した既存住宅地であり、地域要因に特別の変動は認められない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。