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)-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定事務所
文京(都)-4	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　　吉澤　真美

鑑定評価額	235,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,440,000 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　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	1,090,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 16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	文京区千駄木一丁目５０番１１３「千駄木１－１１－８」				②地積 (㎡) 163 ( )	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	１中専 (60, 200) 準防 高度(3種最高14m)
	台形 1:1.2	住宅 ＲＣ3	中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域	北西6.5m区道	水道、ガス、下水	千駄木 550m	(その他) 第１種文教地区 (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　30　m、南　15　m、北　20　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　11.5　m、奥行 約　14.0　m、規模　160　㎡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 ６．５m区道	交通施設	千駄木駅 南西方550m	法令規制	１中専 (70, 200) 準防 高度(3種最高14m) 第１種文教地区
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの閑静な住宅地域であり、地域要因に格別の変動はなく当分の間現状を維持すると予測する。							

(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 +1.0 形状 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,530,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	944,000 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、文京区東部を中心とする低層住宅地域と判定した。典型的需要者は自己用の住宅取得目的の個人である。住環境・教育環境が良好であることに加え、都心への通勤利便性や文京ブランドへの選好性の高さから、中高所得者層を中心に安定的な需要が認められる。一方で、供給が限定的であることから需給関係が逼迫しやすく、高値での取引が多く見られ、地価は上昇傾向で推移した。対象基準地と同規模の土地の中心価格帯は２億円台前半である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	典型的需要者は収益性よりも居住の快適性や利便性を取引指標とする。比準価格は試算段階においてこれらの要因を反映して求められている。近隣地域は自用の戸建住宅地としての利用が多く、賃貸経営に基づく収益性が土地価格に与える影響が希薄であるため、収益価格は低位に試算された。以上より、より説得力を有するのは比準価格と判断して当該価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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 文京-17 公示価格 1,440,000 円/㎡	②時点修正 [107.0] / 100	③標準化補正 100 / [100.0]	④地域要因の比較 100 / [106.7]	⑤個別的要因の比較 [101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 1,460,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.3 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 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 前年指定基準地の価格 1,220,000 円/㎡	②時点修正 [113.9] / 100	③標準化補正 100 / [104.0]	④地域要因の比較 100 / [93.7]	⑤個別的要因の比較 [101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) 1,440,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.8 交通 +1.9 環境 -4.0 行政 -2.5 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　1,270,000 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 +13.4 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は微増傾向。高齢化率は都平均を下回り、年齢構成は比較的均衡している。文京ブランドへの選好性は高く住宅需要は堅調である。 [地域要因] 地域限定の需要が認められる住宅地域。地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。