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)-5　　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)-5	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	138,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,390,000 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]	1,040,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	文京区白山四丁目３１０番３２「白山４－２８－１８」				②地積 (㎡)	99 ( )	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低専 (60, 150) 準防 高度(1種)
1.2:1	住宅 W2	中小規模の住宅が多い利便性の良い住宅地域	南東4.7m区道	水道、ガス、下水	白山 400m		(その他) (70, 150)

(2) 近隣地域

①範囲	東　45　m、西　60　m、南　25　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　10　m、奥行 約　10　m、規模　100　㎡程度、形状　正方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 ４．７m区道	交通施設	白山駅 南西方400m	法令規制	１低専 (70, 150) 準防 高度(1種)
⑤地域要因の将来予測	文京区内の熟成された住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。当面は、良好な居住環境が継続するものと予測する。							

(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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,490,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　714,000 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、文京区内に所在する白山等の住環境が比較的整った住宅地域の圏域である。需要者の属性は、主に文京区内の在住者の他に区外から転入する個人、若しくは不動産開発業者又は転売業者等である。市場動向は、不動産投資の底堅さと、良好な居住性等を反映して需要は旺盛である。供給の中心となる価格帯は、土地は基準地程度の規模で概ね１億４千万円程度である。複合不動産等の総額は需要者の属性や規模や建物等により個別的である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は低層一般住宅等が建ち並ぶ住環境の良好な住宅地域である。居住の快適性や利便性を重視する自用を前提とした住宅取得の取引が多い地域である。投資家層等の観点からの賃料収入による収益性を重視した収益価格は低位となる傾向が認められる。以上から、当該地域は居住性を重視する住宅地域であることから不動産取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地からの検討を踏まえ、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 文京-7	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 1,300,000 円/㎡	[106.9] / 100	100 / [104.0]	100 / [100.0]	[104.0] / 100	1,390,000	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
							交通 0.0		交通 0.0	
							環境 0.0		環境 0.0	
							画地 +4.0		行政 0.0	
							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	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 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路	地域要因	街路	
							交通		交通	
							環境		環境	
							画地		行政	
							行政		その他	
							その他			

(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　1,220,000 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　文京-7
公示価格　1,300,000 円/㎡

②変動率　年間　+13.9 %　半年間　+6.9 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 不動産需要は堅調に推移している。ナフサショックや物価高と金利動向が今後の景気の懸念材料となる。

[地域要因] 白山駅を最寄り駅として比較的高台に所在する。閑静な居住環境に変動はない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。