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)　－ 6　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社文京本郷不動産鑑定 |
|---|---|---|---|---|
| 文京(都)　－ 6 | 東京都 | 区部第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　佐々木　千佳子 |

| 鑑定評価額 | 180,000,000 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] | 1,080,000 円／㎡ |
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 12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 | 文京区本郷五丁目３８２番７９「本郷５－１４－５」 | | | | ②地積（㎡） | 125 ( ) | 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住居 (60,300) 準防 高度(3種最高22m) （その他） 第１種文教地区 (70,160) |
| | 1：2 | 住宅 W 3 | 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域 | 南4 m 私道 | 水道、ガス、下水 | 本郷三丁目600 m | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　100ｍ、南　70ｍ、北　35ｍ | | | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　8 m、奥行　約　15 m、規模　120 ㎡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 4m私道 | 交通施設 | 本郷三丁目駅北西方600 m | 法令規制 | １住居 (70,160) 準防 高度(3種最高22m) 第１種文教地区 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 地域要因に特段の変化は見られない。当面は、一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域としての特性が維持されるものと予測する。 | | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| (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　+5.0 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 1,520,000 円／㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 942,000 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、文京区内の一般住宅等が見られる利便性等が比較的良い住宅地域の圏域である。需要者の属性は、文京区内外から参入する個人又は建売業者が中心となっている。市場の需給動向は、利便性や住環境の良好な住宅向け不動産への人気は高く、需要は堅調に推移している。市場での中心価格帯は、規模及び需要者の属性等により異なるが、土地は基準地程度の規模で概ね１億円台後半から２億円程度であり、複合不動産の総額は、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 | 比準価格は、類似地域に存する取引事例を採用し市場性を反映した価格である。収益価格は、想定建物の賃貸収入に基づく安定的で継続的な収益性に基づく価格であるが、当該地域が、居住の快適性等を重視した住宅地域であることから低位となる傾向があり、当該基準地も同様である。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 文京 － 15 | 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 | 標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地域 街路 +0.5 交通 +3.0 要 環境 -16.0 因 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 公示価格 1,170,000 円／㎡ | [106.0]/100 | 100/[104.0] | 100/[ 87.0] | [105.0]/100 | 1,440,000 | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 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 | 標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地域 街路 +2.0 交通 +2.0 要 環境 -6.0 因 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 1,220,000 円／㎡ | [113.9]/100 | 100/[104.0] | 100/[ 97.8] | [105.0]/100 | 1,430,000 | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | 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：景気は、緩やかな回復が続いている。不動産需要も堅調に推移している。日銀の追加利上げや長期金利の動向等が今後の注目点となる。<br>地域要因：目立った変動はない。良好な住環境や利便性等を有する住宅地としての人気が継続している。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |