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)　－７　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)　－７	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	500,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,530,000 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]	1,140,000 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	文京区小石川五丁目１７番１２ 「小石川５－１７－１２」				②地積（㎡）	327 (　　)	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		２中専 (60,300) 準防 高度(3種最高22m) （その他） 第１種文教地区 (70,300)
	1：1	共同住宅、住宅兼事務所 ＲＣ 4F 1B	一般住宅、中層共同住宅等が混在する住宅地域	南東8 m 区道	水道、ガス、下水	茗荷谷310 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	中層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 18 m、 奥行 約 18 m、 規模 320 ㎡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 8m区道 交通施設：茗荷谷駅北東方310 m 法令規制：２中専(70,300) 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	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、良好な居住環境が維持されるものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地	(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	1,620,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,020,000 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、文京区内を中心に住環境が比較的整った中低層共同住宅等も見られる地域の圏域である。需要者の属性は、主に区内外の富裕層等の個人や資産保有目的の法人又は不動産業者等である。市場の需給動向は、利便性の高い不動産への引き合いは根強く、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５億円前後であり、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	当該地域は、住環境の良い住宅地域であり、居住の快適性等を求める住宅取得の傾向が強い。このような地域では、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あるが、当該基準地も同様である。よって、居住性等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 － 10	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	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 1,430,000 円／㎡	[107.0]／100	100／[104.0]	100／[100.0]	[104.0]／100	1,530,000		標準 街路 0.0 準 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 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地の検討	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	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他

(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 1,320,000 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 － 10 公示価格 1,430,000 円／㎡ ②変動率 年間 +15.9 % 半年間 +7.0 %	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。
			（地域要因）	茗荷谷駅から徒歩圏の利便性が良好な住宅地域であり、閑静な住環境が保たれている。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。