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)5-1　　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)5-1	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　　吉澤　真美

鑑定評価額	268,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,200,000 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]	1,610,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 16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	文京区関口一丁目４４番１６「関口１－４４－５」				②地積(㎡)	122 ( )	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		商業 (80, 500) 防火 高度(最高39m)
	1:2	事務所、店舗兼共同住宅 ＲＣ5	事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北35m都道	水道、ガス、下水	江戸川橋 230m		(その他) (100, 500)

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　50　m、南　20　m、北　35　m	②標準的使用	中層店舗付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　8.0 m、奥行 約　16.0 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	３５m都道	交通施設	江戸川橋駅 西方230m	法令規制	商業 (100, 500) 防火 高度(最高39m)
⑤地域要因の将来予測	新宿区界付近に所在する幹線道路沿いの商業地域として成熟しており、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	中層店舗付共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,380,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,980,000 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、文京区及び隣接区に所在する広幅員道路沿いの商業地域または商住混在地域である。典型的需要者は、賃貸ビルやマンションを建設し収益獲得を企図する投資家や不動産業者である。業務系より住宅系需要が優位にあり、賃料も上昇基調にあることから、マンション開発が中心である。投資用物件への需要は強く供給は限定的であるため、需給の逼迫を背景に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２億円台後半である。
(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、収益性を主要な取引指標とする。比準価格は、実際の市場において投資家等が取得した事例を中心に求めており、投資家目線の収益性を反映した価格である。収益価格は、対象基準地上に最有効使用の建物を建築し賃貸することを想定して求めており、対象基準地の収益性を直接反映した価格である。以上より、２価格共に説得力を有すると判断して相互に関連付け、指定基準地等との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

(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 文京5-7	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	標準化補正		地域要因	
	公示価格 2,350,000 円/㎡	[109.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [116.9]	[100.0] / 100	2,200,000		街路	0.0	街路	-0.8
								交通	0.0	交通	+3.2
								環境	0.0	環境	+7.0
								画地	0.0	行政	+6.7
								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)5-7	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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 1,970,000 円/㎡	[119.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.8]	[100.0] / 100	2,220,000		街路	0.0	街路	-3.2
								交通	0.0	交通	+4.1
								環境	0.0	環境	+5.0
								画地	0.0	行政	0.0
								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 1,860,000 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 +18.3 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況		
	[一般的要因]	区内各所で進行中または計画中の開発事業があり、地域の活性化が見込まれる。マンション適地を中心に投資需要は堅調に推移。
	[地域要因]	地域要因に変動はない。神田川の浸水想定区域であるが、利便性が高いため住宅家賃は強含みで、投資需要は底堅い。
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。