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)　５－５　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)　５－５	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	601,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,780,000 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]	2,820,000 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
					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	文京区本郷四丁目３０４番３外「本郷４－１－３」			②地積(㎡)	159 (　　)	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(80,600) 防火 高度(最高46m) （その他） 第２種文教地区(100,600)
	1：2.5	店舗、事務所兼住宅 ＳＲＣ 9F 1B	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	西22 m 国道	水道、ガス、下水	本郷三丁目120 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20m、西　40m、南　30m、北　60m			②標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　19 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２２m国道	交通施設	本郷三丁目駅北東方120 m	法令規制 商業(100,600) 防火 高度(最高46m) 第２種文教地区
	⑤地域要因の将来予測	本郷通りに面した比較的繁華性が良好な商業地域である。地域要因については、特段の変動がなく、現況が維持されるものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地		(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　3,980,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　3,340,000 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、文京区及び周辺区の幹線道路及び準幹線道路沿いに店舗兼事務所等も見られる商業地域の圏域である。需要者の属性は、主に資産保有目的の法人、不動産投資法人、不動産業者等である。市場の需給動向は、地域性及び従来からの高い利便性等により需要は堅調である。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、土地の総額は、基準地程度の規模で概ね６億円前後、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、主に幹線道路沿いの商業地で容積率が良好な類似地域の事例を比較検討して得られた価格であり、不動産取引の実態を反映した価格である。収益価格は、賃貸用建物を想定し、賃貸収入による安定的で継続的な収益獲得を目的とした収益性を反映した理論的な価格であるが想定事項が含まれる。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、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　５－15	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　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 0.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地　街路 0.0 域　交通 -2.0 要　環境 -14.0 因　行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 2,950,000 円／㎡	[108.0]/100	100/[100.0]	100/[84.3]	[100.0]/100	3,780,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 文京(都)　５－２	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　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 +5.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地　街路 +2.0 域　交通 +3.0 要　環境 +12.0 因　行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 3,850,000 円／㎡	[121.3]/100	100/[105.0]	100/[117.7]	[100.0]/100	3,780,000			

(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　3,250,000 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／㎡	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：本郷三丁目交差点に近く、周辺に大学施設が位置している商業地域であり、従来の地域的特性が保たれている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+16.3 %　半年間　%		