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)5-7　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　Ｖａｌｕｅ　Ｌａｂｏ
文京(都)5-7	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　　角田　綾子

鑑定評価額	1,110,000,000　円	１㎡当たりの価格	2,350,000　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]	1,710,000　円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月　1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	文京区千駄木三丁目４２番１５「千駄木３－４０－２」			②地積(㎡)	471 (　　)	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(最低7m最高39m)
	1:2	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ11	中高層の店舗付マンションが多い商業地域	西16.4m都道	水道、ガス、下水	千駄木近接	(その他) (100, 500)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　45　m、南　25　m、北　75　m			②標準的使用	高層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　15　m、奥行 約　30　m、規模　450　㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１６．４m都道	交通施設	千駄木駅近接	法令規制 商業 (100, 500) 防火 高度(最低7m最高39m)
	⑤地域要因の将来予測	店舗付共同住宅を主体とする地域であり、当面は現状のまま推移していくと予測する。マンション用地需要は旺盛で、売り手市場が継続しているが、今後については経済動向及び不動産施策の如何と判断する。						

(3) 最有効使用の判定	高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　2,540,000　円/㎡		
	収益還元法	収益価格　2,220,000　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を中心とし、交通利便性に恵まれた高容積の幹線道路沿いの商業地域と把握される。主たる想定需要者層は、マンション開発目的のディベロッパー、転売目的の不動産事業者や投資法人等が想定される。市場需給動向は、引き続き旺盛な需要が認められる一方、供給が限定的であり、取引価格は上昇傾向で推移している。中心価格帯は規模により様々であるが、標準的画地の規模で土地総額１０億円程度と把握した。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	売買市場及び賃貸市場共に熟成しており、各試算価格の前提となるマーケット資料の信頼性は高く、その手順も適切と判断される。また基準地はマンション用地として規模がまとまっており、市場参加者は、賃貸経営における投資採算性を検討しつつ、市場での取引動向に着目して行動するものと思われる。よって取引市場の実態を反映した比準価格及び収益性を反映した収益価格を相互に関連付け、前年基準地価格との検討も踏まえ、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 文京5-9	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 2,140,000　円/㎡	[109.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	2,350,000			
(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	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100				

(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　1,970,000　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　文京5-9 公示価格　2,140,000　円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口・世帯数は引き続き増加傾向。取引件数及び新設住宅着工戸数は対前年比で減少したが、マンション用地需要は引き続き旺盛である。
	②変動率　年間　+19.3　%　半年間　+9.8　%		[地域要因] 地域要因及び同一需給圏内の相対的位置に特段の変動は認められない。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。