

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセット・バリュエーション・パートナーズ
豊島(都)5-1	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 吉村 克
鑑定評価額	127,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	894,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	680,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊島区駒込六丁目4 9 3 番 8 「駒込 6 - 3 4 - 1」				地積 (㎡)	142 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80, 300) 準防 高度(3種)				
	1:2.5	店舗 S2		小売店舗が建ち並び 近隣商業地域		南7m区道	水道、 ガス、 下水	駒込 680m		(その他) 地区計画等 (90, 300)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 18.5 m、規模				150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	7 m区道	交通 施設	駒込駅 北西方680m		法令 規制	近商 (90, 300) 準防 高度(3種) 地区計画等			
地域要因の 将来予測		古くからの商店街にあって、当該地域の熟成度は高い。近隣地域において格別な地域要因の変動は認められず、今後当分の間は、現状の土地利用を前提に推移するものと予測される。												
(3)	最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地				(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		910,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格		741,000 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、豊島区全域及び隣接区にまたがる店舗や住宅が混在する近隣型の商業地域である。商業地としての商圈に広がりやを欠くことから需要者の中心は地縁の選好性を有する個人事業主や小規模事業法人に限定されるが、規模がまとまればマンション用地として不動産開発業者の事業参入も予測される。住宅地と異なり供給が少ないことから市場における中心価格帯は見出しがたいが、2 0 0 m程度の画地であれば 1 . 8 億円が中心価格帯であると判断される。											
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		取引事例比較法を適用して得た比準価格は市場性を反映し試算精度の高い価格である。一方、収益価格は、比準価格より低位に求められたものの、対象不動産が近隣商業地域に所在することから尊重すべき価格である。よって本件においては、実証的な比準価格を標準に対象不動産の収益性を反映した収益価格を比較考量し、周辺標準地の公示価格及び指定基準地の標準価格との均衡にも留意して対象不動産の鑑定評価額を上記のとおりに決定した。											
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号 豊島5-15		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +7.0 +25.0 0.0 0.0
	公示価格 1,150,000 円/㎡		[104.7] 100	100 [103.0]	100 [131.1]	[100.0] 100	892,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +7.0 +25.0 0.0 0.0
(9) 指定 基準 地の 検討	指定基準地番号 豊島(都)5-8		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +6.5 +1.0 +2.0 0.0
	前年指定基準地の価格 870,000 円/㎡		[109.5] 100	100 [100.0]	100 [106.4]	[100.0] 100	895,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +6.5 +1.0 +2.0 0.0
(10) 対象 基準 地の 前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規		価格形成要因の 変動状況		一般的 [要因]		金融は緩や状態にあり不動産への投資資金は潤沢で商業地価は上昇傾向にある。一方、建築費、金利や物価の先高観等の懸念材料もある。							
	-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				地域 [要因]		古くからの商店街として熟成度が高く、地域要因に大きな変化はない。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的 [要因]		個別的要因に変動はない。							
変動率		年間 +12.5 %	半年間	%										