

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所
豊島(都) 5 - 2	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 大樹

鑑定評価額	97,700,000 円	1㎡当たりの価格	1,550,000 円/㎡
-------	--------------	----------	---------------

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]	1,210,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 18 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊島区巢鴨三丁目2 6 番 5 3 「巢鴨3 - 3 7 - 1 」				地積 (㎡)	63 ()	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		商業 (80,500) 防火	
	1 : 3	店舗兼住宅 R C 4F 1B	中規模の小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域		南西9 m 区道	水道、ガス、下水	巢鴨500 m		(その他) (100,500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 60 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗付共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 15 m、規模 90 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 9 m区道		交通	巢鴨駅北西方500 m		法令 商業 (100,500) 防火	
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	地蔵通り商店街に位置する中規模の小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変化はなく、当分の間は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 1,650,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,300,000 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及び文京区を中心とする繁華性の高い商業地域である。当該地域における主たる需要者層は店舗兼共同住宅の開発・賃貸経営を企図する不動産業者等である。中心となる価格帯は標準的な規模を有する土地で1億円程度と料する。ＪＲ山手線「巢鴨」駅の「地蔵通り商店街」に立地し繁華性が高いこと、金融機関の貸出意欲は積極的で金利は低位であること、投資適格性の高い物件は枯渇していることから需要は旺盛である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸経営の投資採算性を示している収益価格は実際の取引価格を基礎としている比準価格より低位に試算された。これは資産の安全性が高いことを収益価格の試算において十分に反映できなかったためと料する。一方、比準価格は類似地域において多数の取引事例から試算した規範性の高い価格である。以上より、市場性を的確に反映した比準価格を重視して収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 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 +10.8 域 交通 +7.6 要 環境 +15.0 因 行政 +13.3 その他 0.0	
	標準地番号	豊島 5 - 8					1,550,000			
	公示価格	2,230,000 円 / ㎡	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [155.3]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	豊島(都) 5 - 13	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 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 +2.0 域 交通 +6.8 要 環境 +4.0 因 行政 +6.7 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	1,620,000 円 / ㎡	[116.0] 100	100 [100.0]	100 [120.9]	100	1,550,000			
	代表標準地	標準地								
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,360,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	建築費高騰、物価高、都心回帰、インバウンド回復等によりアセット毎強弱は認められるものの、地価は総じて上昇傾向にある。				
	- 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〕	地蔵通り商店街に位置する中規模の小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に格別の変動要因はない。				
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	-								
	公示価格	円 / ㎡								
	変動率	年間 +14.0 %	半年間 %							