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
豊島(都)　－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　森不動産鑑定事務所
豊島(都)　－７	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　　森　久子

鑑定評価額	186,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,020,000 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]	760,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　８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	豊島区高田一丁目３４３番５「高田１－３６－１１」			②地積(㎡)	182 (　　)	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	１中専 (60,300) 準防 高度(3種) （その他） 第１種文教地区 (70,264)
	1：1.5	共同住宅 ＲＣ４	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	西6.6 ｍ 区道	水道、ガス、下水	雑司が谷220 ｍ	

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　15ｍ、南　30ｍ、北　10ｍ			②標準的使用	中層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 ｍ、奥行　約　15 ｍ、規模　180 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、６．６m区道	交通施設	雑司が谷駅南東方220 ｍ	法令規制 １中専 (70,264) 準防 高度(3種) 第１種文教地区
	⑤地域要因の将来予測	低層戸建住宅と中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,070,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　746,000 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、豊島区内及び隣接区に存する住環境が比較的良好な住宅地域。山手線内側の住宅地域であれば更に代替性は強い。需要者の中心は個人や転売目的の不動産業者、賃貸マンション開発業者である。利便性が高く、住環境が良好な地域の住宅需要は安定しており、供給が限られる中で地価は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、標準的規模の土地で総額１億８千万～２億円程度と把握される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内において実際に取引された事例を基に試算しており、実証的で説得力を有する。収益価格は対象基準地の収益性を反映した理論的な価格であるが、近隣地域は住環境が良好な住宅地域であり、賃料に反映されない価格形成要因が存するため、比準価格より低位に求められたと判断される。よって比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえて、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 豊島　－１	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	地　街路 -2.0
	公示価格 1,200,000 円／㎡	[106.5]/100	100/[104.0]	100/[122.8]	[102.0]/100	1,020,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.0
								化　環境 0.0	要　環境 +28.0
								補　画地 +4.0	因　行政 -4.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 豊島(都)　－８	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	地　街路 -1.5
	前年指定基準地の価格 933,000 円／㎡	[113.6]/100	100/[104.0]	100/[101.9]	[102.0]/100	1,020,000		準　交通 0.0	域　交通 -3.0
								化　環境 0.0	要　環境 +10.0
								補　画地 +4.0	因　行政 -3.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(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 900,000 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）利便性が良好な区内の住宅地は、実需及び投資需要が堅調に推移している。金利動向、建築費高騰等の影響には引き続き注視を要する。
	②変動率　年間 +13.3 %　半年間 %		（地域要因）南傾斜の住宅地域で居住環境は良好、最寄駅への接近性にも恵まれているため需要は根強く、地価は上昇傾向にある。
			（個別的要因）西道路に面した標準的規模の整形地である。個別的要因に特段の変動は見られない。