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)-9　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＴＩＡＡ
豊島(都)-9	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　　伊藤　剛

鑑定評価額	850,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,400,000 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　3日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	1,040,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 17日	(5)価格の種類	正常価格		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	豊島区高田三丁目７７０番１「高田３－３２－７」				②地積 (㎡) 607 ( )	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	準工 (60, 300) 準防 高度(3種)
	1.2:1	共同住宅 ＳＲＣ9	共同住宅や中層事務所ビル等が混在する住宅地域	西5.3m区道	水道、ガス、下水	高田馬場 540m	(その他) 第２種文教地区 (70, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　30　m、南　50　m、北　50　m			②標準的使用	中高層共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約　28.0　m、奥行 約　22.0　m、規模　620　㎡程度、形状　長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５．３m区道	交通施設	高田馬場駅 北東方540m	法令規制	準工 (70, 300) 準防 高度(3種) 第２種文教地区
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中高層共同住宅のほか、事務所等も存する地域で、今後も概ね同様の利用が継続すると予測する。マンション需要は堅調で地価は上昇傾向で推移している。							

(3) 最有効使用の判定	中高層共同住宅地		(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　1,400,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　／ 円/㎡		
	原価法	積算価格　／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格　1,400,000 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は対象基準地の存する豊島区及び周辺区等において、中高層共同住宅等が標準的使用と認められる地域を中心とする。主たる需要者は分譲マンションデベロッパー、不動産業者等である。当該地域は利便性が良好で、住宅需要が高いエリアである。また、比較的高容積率が見込めるため、共同住宅用地としての需要が高い。立地、規模等により土地総額に幅があるが、土地は標準的画地規模を前提とすると、８億円～９億円程度が需要の中心である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は地積が大きいが、周辺には分譲マンションも集積し、需要者の中心は分譲マンションデベロッパー等であるので、マンション分譲想定の開発法による価格は説得力を有する。比準価格は対象基準地との規範性が認められる実際の取引事例を中心として試算しており、市場の実態が反映されているため説得力を有する。以上により、比準価格と開発法による価格を相互に関連付け、さらに周辺標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(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 豊島-18	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	地域要因
	公示価格 1,280,000 円/㎡	[106.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [96.2]	[100.0] / 100	1,400,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +0.7 交通 -0.5 環境 -1.0 行政 -3.0 その他 0.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　1,200,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 区内の住居系不動産市場は堅調であり、価格も上昇基調である。但し、金利上昇や中東情勢等が及ぼす景気動向に留意する必要がある。
	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/㎡		[地域要因] 共同住宅のほか、事務所等が存する地域で、地域要因に特段の変動はない。高いマンション需要を反映し地価は上昇傾向で推移している。
	②変動率 年間 +16.7 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。