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)5-1　　宅地-1

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	143,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,010,000 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]	760,000 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	豊島区駒込六丁目４９３番８「駒込６－３４－１」				②地積 (㎡)	142 ( )	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		近商 (80, 300) 準防 高度(3種)
	1:2.5	店舗 S2	小売店舗が建ち並ぶ近隣商業地域	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	①範囲	東　40　m、西　40　m、南　30　m、北　20　m	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③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		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	７m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
⑤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	1,110,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	792,000 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。商業地としての商圏に広がりを欠くことから需要者の中心は地縁的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、１５０㎡程度の画地であれば１．５億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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊島5-15	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			地域要因	
	公示価格 1,340,000 円/㎡	[106.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [136.3]	[100.0] / 100	1,010,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	街路 -2.0	交通 +7.0
								環境 0.0	画地 +3.0	環境 +30.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 豊島(都)5-8	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			地域要因	
	前年指定基準地の価格 953,000 円/㎡	[111.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.4]	[100.0] / 100	1,010,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	街路 -3.0	交通 +6.5
								環境 0.0	画地 0.0	環境 0.0	行政 +2.0
								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	

(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 894,000 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/㎡
	②変動率　年間 +13.0 %　半年間 %

③価格形成要因の変動状況		
	[一般的要因]	好調な企業業績を背景に株式、不動産などの資産価値は上昇傾向にある。一方で、金利や物価の先高観等の懸念材料もある。
	[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。
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。