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)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	蛯原総合鑑定
豊島(都)5-4	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士 蛯原 裕人

鑑定評価額	243,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,860,000 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 4日	(6)路線価	[令和 8 年 1月]	2,160,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 12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	豊島区目白三丁目１７１４番９「目白３－１３－１」			②地積 (㎡)	85 ( )	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	商業 (80, 500) 防火
	1:1.5	店舗兼事務所 ＲＣ6	中高層の各種店舗が建ち並ぶ商業地域	南25m都道	水道、ガス、下水	目白 130m	(その他) (100, 500)

(2)近隣地域	①範囲	東 10 m、西 70 m、南 60 m、北 20 m			②標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 12 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５m都道	交通施設	目白駅 西方130m	法令規制	商業 (100, 500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	目白駅に近い飲食・物販店舗、店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域であり、今後も概ね現状を維持するものと予測する。幹線通り沿い高容積率エリアの需要は堅調であり、地価は高値で推移している。						

(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地		(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 3,110,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 2,460,000 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周辺区内の広幅員道路沿いを主とする普通商業地と判定した。需要者の中心は投資目的の不動産業者や投資家等が考えられる。同一需給圏ではテナント需要が堅調であり、特に最寄駅に近い物件は希少性が高く、飲食・物販店舗や店舗兼事務所のほか、店舗付共同住宅の需要も見込まれ、地価は高値で推移している。取引価格は規模や立地により差異があるが、対象基準地と同程度規模の土地の中心価格帯は総額２億５千万円前後と把握される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例より求めた市場の実態を反映した客観的な価格である。収益価格は市場賃料、還元利回りに基づき収益性の観点から理論的に試算された価格である。主たる需要者は収益獲得目的の不動産業者や投資家等であり、取引に当たって、収益性を重視しつつリスクや資産保全の観点から市場性をも考慮すると思われる。以上より、両価格を相互に関連付け、指定基準地等との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)規準価格を公示価格とした	①□代表標準地 ■標準地	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			⑦内訳		
	標準地番号 豊島5-8						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格 2,630,000 円/㎡	[107.4]/100	100/[100.0]	100/[98.6]	[100.0]/100	2,860,000		交通	0.0		交通	+1.2
								環境	0.0		環境	-14.0
								画地	0.0		行政	+13.3
								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	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			⑦内訳		
	豊島(都)5-13						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-7.3
	前年指定基準地の価格 1,880,000 円/㎡	[116.0]/100	100/[100.0]	100/[75.2]	[100.0]/100	2,900,000		交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	-24.0
								画地	0.0		行政	+6.7
								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 2,460,000 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 +16.3 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況		
	[一般的要因]	豊島区内商業地の不動産投資需要は引続き堅調、地価は高値を維持しているが、今後の国内外政治経済情勢や物価動向に留意を要する。
	[地域要因]	目白駅に近い飲食・物販店舗、店舗兼事務所等が建ち並ぶ普通商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。