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)5-10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社　城北不動産鑑定
豊島(都)5-10	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　　犬嶋　和彦

鑑定評価額	208,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,230,000 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]	970,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	豊島区要町三丁目２２番５「要町３－１２－１２」				②地積 (㎡)	169 ( )	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, 400) 防火 高度(3種)
	台形 1:1.2	店舗兼事務所 ＲＣ6	低層店舗、中高層店舗事務所が混在する商業地域	北東40m都道	水道、ガス、下水	千川 90m		(その他) (100, 400)

(2)近隣地域	①範囲	東　90　m、西　50　m、南　20　m、北　90　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　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：特にない　街路：４０m都道　交通施設：千川駅 南西方90m　法令規制：近商 高度(3種) (100, 400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	駅接近性に優れた中高層の店舗兼事務所を中心とする商業地域に位置しており、今後も現状を維持しつつ推移してゆく者と予測する。		

(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	形状　-1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,320,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,060,000 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の幹線道路乃至準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は不動産業者、規模によってはマンション開発業者が中心的と把握され、近時物価高や金利先高基調にあるが融資環境に大きな変化は無く、利便性の高い地域に立地している物件の需給動向は堅調に推移している。取引事例の土地総額水準には幅が見られるが標準的画地の規模を前提とした需要の中心となる価格帯は２億円前半程度と把握した。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は駅接近性、利便性の良好な商業地域に位置しており、比準価格は代替競争関係の認められる取引事例を基礎としており、市場性を反映し実証的である。また周辺には賃貸物件も多く収益性に着目した収益価格も説得力を有するが査定過程に想定要素を内包する面も有することを考慮の上、本件では比準価格をやや中心に収益価格を関連づけ、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)公示価格を規準とした価格	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								
	標準地番号 豊島5-7						標準化補正	街路	0.0	交通	0.0	環境	0.0	画地	0.0
	公示価格 1,090,000 円/㎡	[107.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [94.2]	[99.0] / 100	1,230,000		行政	0.0	その他	0.0				
							地域要因	街路	-4.0	交通	-6.5	環境	+5.0	行政	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								
	前年指定基準地の価格 953,000 円/㎡	[111.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.8]	[99.0] / 100	1,220,000	標準化補正	街路	0.0	交通	0.0	環境	0.0	画地	0.0
								行政	0.0	その他	0.0				
							地域要因	街路	-18.0	交通	0.0	環境	+9.0	行政	-4.0
								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 1,090,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金利先高基調にあるものの現状融資環境に大きな変化は無く収益物件に対する需要は堅調に推移し、価格上昇が継続している。
	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] 駅周辺に形成される商業地域として成熟しており、地域要因に大きな変化はない。一般的要因の影響を受け地価は上昇傾向にある。
	②変動率 年間 +12.8 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変化はない。