

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定事務所	
豊島(都)5-4	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士	吉澤 真美
鑑定評価額	155,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	1,820,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 4年 1月]	1,450,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊島区目白三丁目 1 7 1 4 番 9 「目白 3 - 1 3 - 1」				地積 (m ²)	85	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80, 500) 防火 (その他) (100, 500)				
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 70 m、南 60 m、北 20 m		標準的使用	中高層店舗兼事務所地						
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 12 m、規模 100 m ² 程度、形状 長方形		地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.5 m 都道	交通施設	目白駅 西方 130m	法令規制	商業 (100, 500) 防火
	地域要因の将来予測	目白駅前の飲食店舗や物販店舗が建ち並ぶ商業地域。地域要因に格別の変動はないものの、コロナ禍の収束と共に店舗等の空室率が低下し、漸次商業地域として復調していくことが予測される。									
	(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	1,950,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	1,580,000 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊島区及び周辺区のうち、広幅員道路沿いを中心とする普通商業地域。典型的需要者は、収益物件を求める投資家を中心とする。中高層店舗事務所ビルのほか店舗付マンション等も見られ、安定的な投資需要が存する。コロナ禍により店舗・事務所の賃貸需要が低迷する中、不動産投資需要は旺盛で利回りの低下が見られ、地価は上昇傾向で推移した。対象基準地と同規模の土地の中心価格帯は 1 億円台半ばである。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	典型的需要者は、収益性を重視して取引する。比準価格は、実際の市場において投資家等が購入した事例を中心に求められており、投資家目線の収益性を反映した価格である。収益価格は、対象標準地上に最有効使用の建物を建築し賃貸することを想定して求めており、対象標準地の収益性を直接反映した価格である。以上より、2 価格共に説得力を有すると判断して相互に関連付け、指定基準地等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。										
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.8
	標準地番号 豊島5-10	[101.5]	100	100	[100.0]	1,840,000		交通 0.0	交通 0.0		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -7.3
	豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000		交通 0.0	交通 0.0		
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,770,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -24.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	環境 0.0		環境 -24.0			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +6.7
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	環境 0.0		環境 -24.0			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
豊島(都)5-13	[104.5]	100	100	[100.0]	1,830,000	行政 0.0		行政 +6.7			
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	1,320,000 円/m ²									
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内				