

鑑 定 評 価 書（令和 4 年地価調査）

令和 4年 7月 5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	株式会社 T I A A
豊島(都)5-10	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 伊藤 剛
鑑定評価額	139,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	824,000 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 3日	(6)路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	660,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	豊島区要町三丁目 2 2 番 5 「要町 3 - 1 2 - 1 2」	地積 (m ²)	169 ()	法令上の規制等	近商 (80, 400) 防火高度(3種) (その他) (100, 400)
	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
	台形 1:1.2	店舗兼事務所 R C 6	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
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 50 m、南 20 m、北 90 m	標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 0 m都道	交通施設
	地域要因の将来予測	中高層店舗兼事務所等が建ち並び商業地域で、今後も概ね現状を維持するものと予測する。不動産需要は堅調で地価はやや強含みで推移している。				
(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
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	895,000 円/m ²			形状 -1.0
	収益還元法	収益価格	719,000 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その周辺区等で、中高層店舗兼事務所等が建ち並び幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域を中心とする地域である。主たる需要者は、自己利用目的の一般法人、マンションデベロッパー、不動産業者等である。利便性が良好であるため土地需要は高い。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 1 億円から 1.5 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	千川駅周辺の比較的高度利用可能な商業地域で、賃貸投資前提の収益価格は相応の規範性が認められる。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。以上の検討及び市場特性を再検討した結果、説得力を有する比準価格を標準とし収益価格を関連付け、さらに周辺公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。					
(8) 公示標準価格	□ 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	対象基準地の標準価格 (円/m ²)
	標準地番号 豊島5-7					
	公示価格 767,000 円/m ²	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [94.2]	[99.0] 100	823,000
(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	対象基準地の標準価格 (円/m ²)
	豊島(都)5-8					
	前年指定基準地の価格 727,000 円/m ²	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	[99.0] 100	825,000
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 800,000 円/m ² -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/m ² 変動率 年間 +3.0 % 半年間 %	価格変動要因の [一般的要因] 区内の法人の資金調達環境に大きな変化は見られず、投資物件への需要は根強い。ただし、今後の景気動向に留意する必要がある。 [地域要因] 千川駅周辺の商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。地価はやや強含み傾向で推移している。 [個別的要因] 形状による利用効率の減退が存するが、立地、環境、地積規模等で概ね標準的であり、個別的要因に変動はない。				