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)-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中村不動産鑑定士事務所
豊島(都)-3	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　　渡邊　清晃

鑑定評価額	102,000,000 円	１㎡当たりの価格	800,000 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]	610,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 13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	豊島区長崎三丁目３３番５「長崎３－１８－１１」			②地積(㎡)	128 ( )	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	１中専 (60, 200) 準防 高度(2種)
	1:1.2	住宅 ＬＳ3	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東4.2m区道	水道、ガス、下水	東長崎 560m	(その他) 地区計画等 (70, 168)

(2)近隣地域	①範囲	東　60　m、西　70　m、南　80　m、北　40　m	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　10 m、奥行 約　13 m、規模　130 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない / 街路：基準方位北４．２m区道 / 交通施設：東長崎駅 北東方560m / 法令規制：１中専 (70, 168) 準防 高度(2種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見られず、今後も中規模一般住宅を中心とした住宅地域として堅調に推移していくものと予測する。		

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　878,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　568,000 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西武池袋線や東京メトロ有楽町線各駅から徒歩圏内に位置する住宅地域である。想定される需要者は豊島区及び周辺区内の居住者、建売業者等である。供給不足の中で需要が旺盛な状況にあり、住宅需要は引き続き堅調である。需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模で土地総額１億円程度と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺類似地域等において多数の規範性のある取引事例を収集したところ、取引は自用目的が中心であった。また、基準地は戸建住宅地域内に存することから、取引に当たっては居住の快適性が重視される傾向が認められた。こうしたことより、鑑定評価額決定に当たっては比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、周辺標準地及び指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 豊島-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	標準化補正		地域要因	
	公示価格 756,000 円/㎡	[105.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [101.2]	[102.0] / 100	796,000		街路	0.0	街路	+0.1
								交通	0.0	交通	-1.1
								環境	0.0	環境	+2.0
								画地	+1.0	行政	+0.2
								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）-4	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	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 860,000 円/㎡	[110.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [120.3]	[102.0] / 100	802,000		街路	0.0	街路	+3.0
								交通	0.0	交通	+2.5
								環境	0.0	環境	+15.0
								画地	0.0	行政	-0.9
								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 716,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	金利上昇の影響には留意を要するものの、住宅需要は堅調に推移し、地価の上昇も継続している。
	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]	住宅地域として堅調に推移しており、地域要因に特段の変化は見られない。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 +11.7 % 半年間 %			