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　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インリックス株式会社
豊島(都)　－ 5	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　安藤　泰斗

鑑定評価額	54,300,000 円	１㎡当たりの価格	823,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	610,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 18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				倍率種別	

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	豊島区巣鴨五丁目１１９番１８「巣鴨５－４７－８」				②地積(㎡)	66 ( )	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(60,300) 準防 高度(3種) （その他） 地区計画等(70,176)
	1.2：1	住宅 Ｓ 3	小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	北東4.4 m 区道	水道、ガス、下水	西巣鴨750 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　10ｍ、南　70ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.5 m、奥行　約　7.5 m、規模　65 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない 街路：基準方位北 ４．４m区道 交通施設：西巣鴨駅南東方750 m 法令規制：１中専(70,176) 準防 高度(3種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、低層共同住宅等が混在する既成の住宅地域であり、特段の地域要因の変動もなく、当面は現状を維持するものと思料する。区内住宅地に対する堅調な需要を背景に地価は上昇傾向が続いている。		

(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 +1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	840,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	561,000 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、豊島区及び隣接区を中心に、ＪＲ山手線等、都営三田線等の沿線の住宅地域と判定した。需要者は当該沿線の一次取得者が中心であるが、転売等を目的とした不動産業者等も見受けられる。都心への交通利便性は良好で、比較的繁華性の高い巣鴨駅周辺の商業地域からも徒歩圏内にあるため、需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。土地需要の中心価格帯は、標準的画地規模で５，５００万円前後であると判断される。
(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、同一需給圏内の類似地域の取引事例に基づき、要因比較等を適切に行って試算された実証的で説得力のある価格である。賃貸目的の共同住宅用地としての取引も存在し得るが、主たる需要者の属性を勘案すると、自用の住宅用地としての取引が中心あり、収益性よりも居住の快適性が重視されるものと思料される。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、周辺標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 豊島 － 13	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					
	公示価格 736,000 円／㎡	[106.7]／100	100／[102.0]	100／[94.3]	[101.0]／100	825,000	標準	街路	0.0	地域	街路	-0.4
								交通	0.0		交通	-1.1
							化	環境	0.0	要因	環境	-3.5
							補正	画地	+2.0		行政	-0.8
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 豊島(都) － 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 933,000 円／㎡	[113.6]／100	100／[104.0]	100／[125.4]	[101.0]／100	821,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+0.6
								交通	0.0		交通	+3.5
							化	環境	0.0	要因	環境	+19.0
							補正	画地	+4.0		行政	+1.2
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 725,000 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 +13.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	区内住宅地は、都心への交通利便性が高く、池袋駅周辺等の繁華な商業地域へのアクセスも良い。需要は堅調で地価は上昇傾向にある。
			(地域要因)	小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。需要は底堅く地価は上昇基調にある。
			(個別的要因)	個別的要因について特段の変動は認められない。