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)-6　　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)-6	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　　犬嶋　和彦

鑑定評価額	109,000,000 円	１㎡当たりの価格	750,000 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] 580,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8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				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	豊島区南長崎六丁目３９５２番８「南長崎６－３０－５」			②地積(㎡)	145 (　　)	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	共同住宅 Ｓ3	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南西4.3m区道	水道、ガス、下水	東長崎 380m	(その他) (70, 172)

(2)近隣地域	①範囲	東　60　m、西　40　m、南　50　m、北　60　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　15　m、規模　150　㎡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、４．３m区道	交通施設	東長崎駅 北西方380m	法令規制 １中専 高度(2種) (70, 172) 準防
	⑤地域要因の将来予測	低層一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域として成熟しており、今後も同様の利用形態を維持してゆくものと予測する。						

(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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　790,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　416,000 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西武池袋線、都営大江戸線沿線駅周辺に形成される住宅地域である。需要者の中心は地縁を有する個人住宅需要者と把握され物価高や金利先高基調にあるが、現状融資環境には大きな変化は無く各種優遇税制等もあり新築戸建住宅は細分化を伴いつつ需給動向は堅調に推移しており、総額水準として７，０００万円～８，５００万円程度が中心価格帯と把握した。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺の用途的類似性を有す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見られ、収益性に着目した取引も見られるが、対象基準地の最有効使用との関係から居住の快適性が重視される自用目的の取引が多い地域であることを考慮し、本件では比準価格を中心に収益価格を比較考量し、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 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/㎡	[105.0]/100	100/[101.0]	100/[109.0]	[104.0]/100	750,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -3.5 環境 +13.0 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)-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/[130.5]	[104.0]/100	754,000		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	街路 +3.0 交通 0.0 環境 +28.0 行政 -1.0 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　680,000 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　+10.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 資材高、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住宅需要は堅調に推移し、価格上昇が継続している。 [地域要因] 低層一般住宅、共同住宅の多く見られる住宅地域であ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。 [個別的要因] 個別的要因に変化はない。