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)　５－２　　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)　５－２	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　　安藤　泰斗

鑑定評価額	112,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,770,000 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]	1,400,000 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	豊島区巣鴨三丁目２６番５３ 「巣鴨３－３７－１」				②地積（㎡）	63 ( )	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		商業 (80,500) 防火 （その他） (100,500)
	1：3	店舗兼住宅 ＲＣ 4F 1B	中規模の小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域	南西9 m 区道	水道、ガス、下水	巣鴨500 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　60ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	中層店舗付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　6 m、奥行 約　15 m、規模　90 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：９m区道　交通施設：巣鴨駅北西方500 m　法令規制：商業(100,500)防火		
	⑤地域要因の将来予測	小売店、飲食店等が建ち並ぶ巣鴨地蔵通りの既成の商業地域であり、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。区内商業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	中層店舗付共同住宅地	(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	1,880,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,480,000 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、豊島区及び隣接区等において、商業系用途の需要が見込める地域と判定した。主たる需要者は、店舗付共同住宅の開発等を目的とした不動産業者、不動産投資家等である。全国的にも知名度が高く、繁華性も高い「巣鴨地蔵通り商店街」に位置するとともに、上層階も堅調な住宅需要が見込めることから、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（９０㎡程度）で、１．５～１．７億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における取引事例に基づき、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。基準地の規模が比較的小さく投資採算性がやや劣り、元本たる土地・建物価格に比し、収受できる賃料水準が低位に留まるため、収益価格は比準価格より低位に求められた。従って、本件では、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　５－８	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +10.8 交通 +7.6 要因 環境 +18.0 行政 +13.3 その他 0.0
	公示価格 2,630,000 円／㎡	[107.4]／100	100／[100.0]	100／[159.4]	[100.0]／100	1,770,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 豊島(都)　５－13	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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +2.0 交通 +6.8 要因 環境 +6.0 行政 +6.7 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,880,000 円／㎡	[116.0]／100	100／[100.0]	100／[123.2]	[100.0]／100	1,770,000			

(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　1,550,000 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 +14.2 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	区内商業地は、沿線の豊富な居住人口を背景に需要は堅調であり、マンション適地ならば需要は更に強まる。地価は上昇傾向で推移。
			(地域要因)	中規模の小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域であり、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。