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)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　森不動産鑑定事務所
豊島(都)　５－３	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　　森　久子

鑑定評価額	75,400,000 円	１㎡当たりの価格	955,000 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]	730,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 ８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	豊島区西巣鴨三丁目４０５番３７ 「西巣鴨３－６－２」			②地積（㎡）	79 (　　)	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	近商 (80,400) 防火 高度(3種) （その他） (100,400)
	1：3	店舗兼住宅 ＲＣ ３	旧街道沿いに小規模低層店舗が建ち並ぶ商業地域	南西7.7 m 区道	水道、ガス、下水	西巣鴨500 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　60ｍ、南　20ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　5.5 m、　奥行　約　15 m、　規模　80 ㎡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：７．７m区道 交通施設：西巣鴨駅南東方500 m 法令規制：近商 (100,400) 防火 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	旧中山道沿いに形成された旧来からの近隣商業地域である。商況性は高くないため、今後は住宅用途への転用及び中層共同住宅への建替えが進展するものと思われるが、当面は現状のまま推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(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	1,010,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	699,000 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、豊島区または周辺区に存する近隣商業地域及び住商混在地域。需要者の中心は、地縁を有する個人事業者及び法人、不動産業者等である。小規模店舗主体の近隣商店街は商況性が低迷しており、店舗跡地を住宅用地へ転用する取引が見られ、周辺住宅地との代替競争関係の中で価格形成されることも多い。供給が限られており規模によっても取引価格は異なるが、需要の中心価格帯は８０㎡の土地で総額７千５百万～８千万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	比準価格は同一需給圏内にて実際に取引された事例を基に試算しており、市場の実勢を反映して説得力を有する。収益価格は最有効使用の建物を想定して地域の市場水準により賃料を設定し試算した。近隣地域における取引は、画地規模、取引総額の面から賃貸収益を見込んだ投資取引よりも自用目的が多いので、実証的な比準価格を重視して、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　５－32	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 +4.0 交通 0.0 要因 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 885,000 円／㎡	[106.0]／100	100／[100.0]	100／[97.8]	[100.0]／100	959,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 豊島(都)　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 -4.5 交通 +5.5 要因 環境 +15.0 行政 -4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 953,000 円／㎡	[111.2]／100	100／[100.0]	100／[111.2]	[100.0]／100	953,000			

(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　850,000 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 +12.4 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	区内商業地における投資需要は堅調に推移している。金利動向、建築費高騰等の影響には引き続き注視を要する。
			（地域要因）	中低層の店舗併用住宅、店舗付共同住宅等が建つ近隣商業地域である。地域要因に変動はない。
			（個別的要因）	市場競争力を増減させる要因は特に無くほぼ標準的。個別的要因に特段の変動は見られない。