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)5-8　　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)5-8 | 東京都 | 区部第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　渡邊　清晃 |

| 鑑定評価額 | 120,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 1,060,000 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] 810,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和　8年　6月 13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 | 豊島区南長崎五丁目３８７２番４外「南長崎５－２６－１３」 | | | ②地積(㎡) | 113 ( ) | 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, 400 ) 防火 |
| | 1:1.5 | 店舗兼住宅 S3 | 小売店舗、飲食店舗等が見られる駅前の商業地域 | 東5.4m区道 | 水道、ガス、下水 | 東長崎 80m | (その他) ( 100, 324 ) |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m | | | 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 9 m、奥行 約 13 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | ５．４m区道 | 交通施設 | 東長崎駅 南方80m | 法令規制 商業 ( 100, 324 ) 防火 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 小売店舗や飲食店舗・店舗付共同住宅等が建ち並ぶ住商混在の駅前商業地域であり、特段の変化はなく概ね現状を維持するものと予測する。地価動向については、上昇傾向で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 1,160,000 円/㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 958,000 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を中心に周辺区を含めた、小売店舗、飲食店舗等が見られる駅前の近隣商業地域である。想定される需要者は賃貸用不動産を運用する不動産会社や投資法人等である。土地需要は旺盛であるが供給が限定的であることから、地価は上昇し続けている。需要の中心となる価格帯は規模等により様々であるが、標準的画地規模で総額１億円台前半程度と把握される。 |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 類似性の認められる商業地域内の事例を収集したところ、取引目的は自用目的・賃貸目的のいずれもが見られた。また、基準地は商業地域内に存することから、取引に当たっては投資採算性及び市場の取引動向の両方を重視す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市場性を反映した比準価格及び収益性を反映した収益価格を相互に関連付け、周辺基準地等との検討を踏まえ、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5-18 | 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 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 | 地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 1,010,000 円/㎡ | [ 105.0 ] / 100 | 100 / [ 100.0 ] | 100 / [ 100.0 ] | [ 100.0 ] / 100 | 1,060,000 | | | |
| (9)指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (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 953,000 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 豊島5-18 公示価格 1,010,000 円/㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | [ 一般的要因 ] 店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって地価上昇が継続している。 |
| | ②変動率 年間 +11.2 % 半年間 +5.0 % | | [ 地域要因 ] 小売店舗、飲食店舗等が見られる駅前商業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。 |