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)5-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	蛯原総合鑑定
豊島(都)5-11	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士 蛯原 裕人

鑑定評価額	165,000,000 円	１㎡当たりの価格	925,000 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 4日	(6)路線価	[令和 8 年 1月]	710,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 12日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	豊島区長崎一丁目５４番１３外「長崎１－４－７」				②地積(㎡)	178 ( )	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, 300) 準防 高度(3種)
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅 ＲＣ4	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ近隣商業地域	西7.1m区道	水道、ガス、下水	椎名町 200m		(その他) 地区計画等 (90, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東 15 m、西 22 m、南 20 m、北 20 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 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	７．１m区道	交通施設	椎名町駅 北西方200m	法令規制	近商 (90, 300) 準防 高度(3種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	椎名町駅に近い飲食店舗、小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域である。地域要因に特段の変動はなく、今後も概ね現状を維持すると予測する。需要は堅調であり地価は高値で推移している。						

(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 1,000,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 764,000 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周辺区内の最寄駅から徒歩圏内の日用品販売店舗や飲食店舗、共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域である。主な需要者は飲食や小売店舗を営む個人・法人事業者や店舗付共同住宅を開発し収益獲得を目的とする不動産業者・投資家等である。また、規模がまとまった画地ではマンション開発業者も考えられる。商業地の価格帯は立地、規模により個別性が強く把握が難しいが、標準規模の画地では１億５千万～２億円が中心価格帯である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場参加者は取引の意思決定に当たって収益性を重視するが、代替競争関係にある不動産の取引価格との比較検討も行う。比準価格は同一需給圏内の市場における規範性の高い取引事例より試算した実証的な価格である。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、想定事項を多く含み若干低位に試算されたものと思料する。以上より比準価格をやや重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)規準価格を公示価格とした	①□代表標準地 ■標準地	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							
	標準地番号 豊島5-17						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.2
	公示価格 836,000 円/㎡	[105.0]/100	100/[100.0]	100/[94.5]	[100.0]/100	929,000		交通	0.0		交通	+2.1
								環境	0.0		環境	-9.0
								画地	0.0		行政	+4.0
								行政	0.0		その他	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	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							
	豊島(都)5-8						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.4
	前年指定基準地の価格 953,000 円/㎡	[111.2]/100	100/[100.0]	100/[113.7]	[100.0]/100	932,000		交通	0.0		交通	+1.5
								環境	0.0		環境	+13.5
								画地	0.0		行政	+2.2
								行政	0.0		その他	0.0
								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 830,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	豊島区内商業地の不動産投資需要は引続き堅調、地価は高値を維持しているが、今後の国内外政治経済情勢や物価動向に留意を要する。
	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/㎡		[地域要因]	飲食店舗、小売店舗等が建ち並ぶ駅前商店街であり、地域要因に特段の変動はない。
	②変動率 年間 +11.4 % 半年間 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。