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　７日提出
北(都)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
北(都)　５－５	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　大森　利

鑑定評価額	120,000,000 円	１㎡当たりの価格	725,000 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]	560,000 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	北区豊島四丁目１番２９「豊島４－４－９」				②地積（㎡）	165 ( )	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 高度地区3種 （その他） (90,300)
	台形 1：1	店舗兼共同住宅 Ｓ ４	中低層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域	西8 m 区道	水道、ガス、下水	王子神谷1.1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　５m、西　25m、南　10m、北　35m	②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.5 m、　奥行　約　13 m、　規模　165 ㎡程度、　形状　ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：８m区道　／　交通施設：王子神谷駅 東方1.1 km　／　法令規制：近商 (90,300) 準防 高度地区3種		
	⑤地域要因の将来予測	中低層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域で、地域要因に特段の変化はなく、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	中低層店舗兼共同住宅の敷地	(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	731,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	590,000	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、北区及び隣接区部の近隣商業地域及び住宅商業混在地域。主な需要者は収益目的の個人、事業法人、不動産開発業者等である。不動産開発業者の土地需要は旺盛で、需要過多の状況が継続している。幅員８m区道沿いの近隣商業地域で最寄り駅から離れた繁華性が低い商業地域であるが、建築コスト上昇下においても需要は旺盛であり、需要の中心価格帯は７００，０００円／㎡前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者である収益目的の個人、事業法人、不動産開発業者は投資採算性を重視することから、土地残余法による収益価格も有力な指標となるが、取引事例比較法による比準価格の査定にあたり採用した取引事例は近隣商業地域のものであり、地域性を反映していることから、取引事例の規範性を踏まえ比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、類似の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、以上のとおり鑑定評価額を決定した。

(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 北　５－４	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳								
	公示価格 663,000 円／㎡	[106.4]／100	100／[100.0]	100／[97.6]	[100.0]／100	723,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0			
								交通	0.0		交通	+12.0			
								環境	0.0		環境	-12.0			
								画地	0.0		行政	-1.0			
								行政	0.0		その他	0.0			
								その他	0.0						

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 荒川(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								
	前年指定基準地の価格 694,000 円／㎡	[115.0]／100	100／[100.0]	100／[105.8]	[100.0]／100	754,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0			
								交通	0.0		交通	+9.0			
								環境	0.0		環境	0.0			
								画地	0.0		行政	-1.0			
								行政	0.0		その他	0.0			
								その他	0.0						

(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 649,000 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 +11.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	区内の人口、世帯数は微増。商業地の不動産の取引件数は供給面の制約を受けてほぼ横這いだが、取引価格は上昇傾向で推移。
			（地域要因）	豊島中央通り商店街に位置し、繁華性等に大きな変化はなく、地域要因に特段の変化は見られない。
			（個別的要因）	個別的要因に特段の変化はない。