

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 T I A A
豊島(都)-2	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 伊藤 剛
鑑定評価額	154,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	835,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	640,000 円/m
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊島区西池袋四丁目1480番23外「西池袋4-16-3」				地積 (㎡)	184 ()		法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況			1 中専 (60, 300) 防火 高度(3種最低7m)				
	1:1.2	住宅 L S2	中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域		南東4m区道	水道、 ガス、 下水	要町 540m			(その他) 第1種文教地区 (70, 160)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用		低層住宅地						
	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									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 4.0 m区道	交通 施設	要町駅 南方540m		法令 規制	1 中専 (70, 160) 防火 高度(3種最低7m) 第1種文教地区			
	地域要因の 将来予測	一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域として成熟しており、今後も概ね現状を維持するものと予測する。住宅需要は堅調で地価は上昇傾向で推移している。												
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地の 個別的要 因	方位					+4.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格					888,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格					557,000 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その周辺区等で、西武池袋線、東京メトロ有楽町線、ＪＲ山手線等の駅徒歩圏の住宅地域である。需要者の中心は豊島区及び周辺区内の居住者であり、一部転売目的の不動産業者も見られる。要町駅徒歩圏で池袋駅にも比較的近い既成住宅地域に存し、住宅需要は堅調である。土地は標準的画地規模を前提とすると1.4億円～1.6億円、新築建売住宅は供給が少ないが、土地が細分化されて9千万円～1億円程度が需要の中心である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は、要町駅徒歩圏の既成住宅地域に存し、周辺には中低層共同住宅も存するが、元本価値に見合う賃料を収受することは困難で、収益価格はやや低位に試算された。当該地域は収益性より居住の快適性をやや重視する地域であり、取引需要の中心は自用目的である。よって、規範性を有する取引事例を中心として試算した比準価格を標準とし収益価格を関連付け、さらに周辺標準地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格 とした	代表標準地	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+0.4 +3.0 +1.0 +0.8 0.0
	標準地番号 豊島-16		公示価格		[106.0] 100		100 [104.0]		100 [105.3]		100		836,000	
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.2 +2.3 +2.0 -0.5 0.0
	豊島(都)-4		前年指定基準地の価格		[110.8] 100		100 [100.0]		100 [107.1]		100		835,000	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要 因] 区内の住居系不動産取引市場は投資、実需とも堅調であり、価格も上昇基調である。但し、金利変動や景気動向に留意する必要がある。								
	前年標準価格 746,000 円/㎡					地 域 [要 因] 要町駅を最寄りとする既成住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。地価は上昇傾向で推移している。								
	-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					個別的 [要 因] 個別的要因に変動はない。								
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡													
変動率 年間 +11.9 % 半年間 %														