

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出

豊島(都)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中村不動産鑑定士事務所
豊島(都)-3	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 清晃
鑑定評価額	91,600,000 円		1㎡当たりの価格	716,000 円/㎡

## 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]	550,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13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		豊島区長崎三丁目33番5 「長崎3-18-11」				地積 (㎡)	128 ( )	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, 200 ) 準防 高度(2種)				
	1:1.2	住宅 L S3		中規模の一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域		東4.2m区道	水道、 ガス、 下水	東長崎 560m		(その他) 地区計画等 ( 70, 168 )				
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 70 m、南 80 m、北 40 m				標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模		130 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	基準方位北4.2 m区道	交通 施設	東長崎駅 北東方560m		法令 規制	1中専 ( 70, 168 ) 準防 高度(2種) 地区計画等			
	地域要因の 将来予測	地域要因に特段の変化は見られず、今後も中規模一般住宅を中心とした住宅地域として堅調に推移していくものと予測する。												
(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 +2.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		786,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		508,000 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西武池袋線や東京メトロ有楽町線各駅から徒歩圏内に位置する住宅地域である。想定される需要者は豊島区及び周辺区内の居住者、建売業者等である。低金利環境の継続などにより、住宅需要は引き続き堅調である。需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模で土地総額9千万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		周辺類似地域等において多数の規範性のある取引事例を収集したところ、取引は自用目的が中心であった。また、基準地は戸建住宅地域内に存することから、取引に当たっては居住の快適性が重視される傾向が認められた。こうしたことから、鑑定評価額決定に当たっては比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、周辺標準地及び指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。												
(8) 公示規 準価格 と価格 を	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 0.0	地域 要因	街路 +0.1		
	標準地番号 豊島-15								交通 0.0	交通 -1.1				
(9) 指定 基準 地	公示価格		[ 105.5 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 101.2 ]	[ 102.0 ] 100	716,000	内 訳	環境 0.0	環境 +2.0				
	680,000 円/㎡								画地 +1.0	行政 +0.2				
									行政 0.0	その他 0.0				
									その他 0.0					
(10) 対年 標準 価格 等か の前	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 0.0	地域 要因	街路 +3.0		
	豊島(都)-4								交通 0.0	交通 +2.5				
	前年指定基準地の価格		[ 110.8 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 122.4 ]	[ 102.0 ] 100	717,000		環境 0.0	環境 +17.0				
	776,000 円/㎡								画地 0.0	行政 -0.9				
									行政 0.0	その他 0.0				
(10) 対年 標準 価格 等か の前	-1 対象基準地の検討			価格 変動 状況 要因 の	[ 一般的 要因 ]	低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。ただし、物価・金利の変動に留意を要する。								
	継続 新規					[ 地 域 要 因 ]	住宅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。							
	前年標準価格 655,000 円/㎡						[ 個別的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。						
	-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/㎡											
変動率			年間 +9.3 %	半年間 %										