

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)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 城北不動産鑑定
豊島(都)-4	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 犬嶋 和彦
鑑定評価額	161,000,000 円		1㎡当たりの価格	860,000 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] 路線価又は倍率	640,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 14 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		豊島区千川一丁目 1 2 番 1 4 「千川 1 - 2 0 - 8」				地積 (㎡)	187 ()	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 低専 (60, 150) 準防 高度(1種)				
	1:1.5	住宅 L S 3		中規模一般住宅、ア パート等が混在する 住宅地域		北7.2m区道	水道、 ガス、 下水	千川 360m	(その他) (70, 150)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 20 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 10 m、奥行 約 18 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 7 . 2 m区道	交通 施設	千川駅 東方360m	法令 規制	1 低専 高度(1種) (70, 150) 準防			
	地域要因の 将来予測		住宅地として概ね成熟しており地域要因に大きな変化は認められない。今後しばらくは同様の傾向にて推移してゆくものと予測する。										
(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	0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				882,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格				574,000 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内西側の東京メトロ有楽町線・副都心線及び西武池袋線沿線の住宅地域と把握した。中心的な需要者は地縁を有する個人住宅需要者及び規模によっては再販を行う不動産業者等が想定される。周辺環境は比較的良好であり敷地細分化を伴う戸建供給も行われており需要は堅調に推移している。中心的価格帯については標準的画地の規模として1億6千万円程度と把握した。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は対象基準地周辺の類似の住宅地域において生じた取引を基礎としており実証的である。周辺地域は低層の戸建住宅を中心とする、居住環境の比較的良好な住宅地域であり、収益性に着目した取引よりも居住の快適性が重視される自用目的の取引が多い地域であることを考慮し、本件では比準価格を中心に検討を行い収益価格を比較考量し、周辺の基準地等との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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 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		
	標準地番号 豊島-7	公示価格 805,000 円/㎡	$\frac{106.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	860,000						
(9) 指定からの 基準地検討	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 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			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$								
(10) 対象基準地の 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]	物価上昇の外金利先高感があるものの、現状継続した低金利状態及び各種税制等を背景として住宅需要は堅調に推移している。							
	前年標準価格 776,000 円/㎡					[地 域 要 因]	居住環境の良好な住宅地で需要は堅調に推移。地域要因に大きな変化は無いが、一般的要因の影響を受け地価は引き続き上昇傾向にある。						
	-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]	個別的要因に変化はない。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 豊島-7 公示価格 805,000 円/㎡	変動率 年間 +10.8 % 半年間 +6.8 %											