

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセット・バリュエーション・パートナーズ
豊島(都)-5	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 吉村 克
鑑定評価額	47,900,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	725,000 円/m <sup>2</sup>

## 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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	540,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7年 6月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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					豊島区巢鴨五丁目1 1 9 番 1 8 「巢鴨5 - 4 7 - 8」		地積 (㎡)	66 ( )	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 ) 準防 高度(3種)			
	1.2:1	住宅 S3		小規模一般住宅、ア パート等が建ち並ぶ 住宅地域		北東4.4m区道	水道、 ガス、 下水	西巢鴨 750m			(その他) 地区計画等 ( 70, 176 )			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 10 m、南 70 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 8.5 m、奥行 約 7.5 m、規模 65 ㎡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 . 4 m区道	交通 施設	西巢鴨駅 南東方750m		法令 規制	1 中専 ( 60, 176 ) 準防 高度(3種) 地区計画等			
	地域要因の 将来予測	近隣地域において格別な地域要因の変動は認められず、今後当分の間は現状の土地利用を前提に推移するものと予測される。												
(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 +1.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		740,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		499,000 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に所在する住宅地であり、主な需要者は都心への通勤を目的に区内の住宅地を購入する比較的所得の高い個人である。熟成度の高い住宅地であり需要は安定的にあるが、供給は限定的である。同一需給圏における中心価格帯は、7 0 ㎡程度の住宅地で総額5千万円内外で、一戸建住宅の購入予算は7千万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法を適用して得た比準価格は市場性を反映し試算精度の高い価格である。一方、収益価格は居住の快適性が必ずしも収益性と直結せず比準価格より低位に求められたものと料する。よって本件においては取引事例比較法に相対的な規範性があるものと判断のうえ比準価格を標準に収益価格を比較考量し、周辺標準地の公示価格及び指定基準地の標準価格との均衡にも留意して対象不動産の鑑定評価額を上記のとおりに決定した。													
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	代表標準地 標準地番号 豊島-13		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -0.5 交通 -1.0 環境 -1.0 行政 -1.0 その他 0.0		
	公示価格 658,000 円/㎡		[ 107.6 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 96.5 ]	[ 101.0 ] 100	726,000							
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号 豊島(都)-8		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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +0.5 交通 +3.5 環境 +19.0 行政 +1.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 833,000 円/㎡		[ 112.0 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 125.0 ]	[ 101.0 ] 100	725,000							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 645,000 円/㎡				価格形成 要因の 変動状況	[ 一般的 ] マンション価格の高騰から需要は戸建住宅に向かっており、区内住宅地に対する需要は旺盛で地価は上昇傾向にある。								
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[ 地 域 ] 最寄り駅から徒歩圏の環境良好な住宅地域であり、マンション、一戸建住宅に対する需要は根強く、地価は依然上昇基調にある。								
	変動率 年間 +12.4 % 半年間 %					[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。								