

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)-6 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)-6	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 犬嶋 和彦
鑑定評価額		98,600,000 円	1㎡当たりの価格	680,000 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	520,000 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		豊島区南長崎六丁目 3 9 5 2 番 8 「南長崎 6 - 3 0 - 5」				地積 (㎡)	145 ()	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	共同住宅 S3	一般住宅、共同住宅 等が混在する住宅地 域		南西4.3m区道	水道、 ガス、 下水	東長崎 380m		(その他) (70, 172)					
(2)	範囲	東 60 m、西 40 m、南 50 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地							
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡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 . 3 m区道	交通 施設	東長崎駅 北西方380m		法令 規制	1 中専 高度(2種) (70, 172) 準防			
	地域要因の 将来予測	低層一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域として成熟しており、今後も同様の利用形態を維持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 +4.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	704,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	360,000 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の西武池袋線、都営大江戸線沿線駅周辺に形成される住宅地域である。需要者の中心は地縁を有 する個人住宅需要者と把握され、物価高や金利先高感も見られるが、現状継続した低金利状態、各種優遇税制等もあり 新築戸建住宅は細分化を伴いつつ需給動向は堅調に推移しており、総額水準として 6 , 5 0 0 万円 ~ 8 , 0 0 0 万円程 度が中心価格帯と把握した。													
(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、周辺の用途的類似性を有する取引事例を基礎としており、市場性を反映し実証的である。また周辺には賃 貸物件も見られ、収益性に着目した取引も見られるが、対象基準地の最有効使用との関係から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収益価格を比較考量し、指定基準地等と の検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)	代表標準地	標準地	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地	内 訳	標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	0.0
公 示 規 準 と し た 価 格 を と り 上 げ た	標準地番号	豊島-15	修正	補正	因の比 較	要因の 比較	の規準価格 (円/㎡)			交通	0.0		交通	-3.5
	公示価格	680,000 円/㎡	[105.0] 100	100 [101.0]	100 [108.1]	[104.0] 100	680,000	画地	+1.0	行政	0.0	行政	0.0	
(9)	指定基準地番号		時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地	内 訳	標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	+2.5
	豊島(都)-4		修正	補正	因の比 較	要因の 比較	の比準価格 (円/㎡)			交通	0.0		交通	-0.5
指 定 基 準 地 の 検 討	前年指定基準地の価格	776,000 円/㎡	[110.8] 100	100 [100.0]	100 [131.3]	[104.0] 100	681,000	環境	0.0	環境	+30.0	行政	-1.0	
								画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討		価格 変動 要因 の 検 討		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。							
	継続 新規				地 域 要 因		低層一般住宅、共同住宅の多く見られる住宅地域であり地域 要因に大きな変化はない。							
	前年標準価格 620,000 円/㎡				個別的 要 因		個別的要因に変化はない。							
	-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 +9.7 %	半年間	%										