

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 森不動産鑑定事務所
豊島(都) - 7	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 森 久子

鑑定評価額	164,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	900,000 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]	670,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 7 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		豊島区高田一丁目 3 4 3 番 5 「高田 1 - 3 6 - 1 1」				地積 (㎡)	182 ( )	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) (その他) 第 1 種文教地区 (70,264)		
	1 : 1.5	共同住宅 R C 4	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		西6.6 m 区道	水道、ガス、下水	雑司が谷220 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 30 m、北 10 m				標準的使用	中層共同住宅地				
	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	特記すべき事項はない		街路	基準方位北、6 . 6 m区道	交通施設	雑司が谷駅南方220 m	法令規制	1 中専 (70,264) 準防高度(3種) 第 1 種文教地区	
	地域要因の将来予測	低層戸建住宅と中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		中層共同住宅地					(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 950,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 662,000 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、豊島区内及び隣接区に存する住環境が比較的良好な住宅地域。山手線内側の住宅地域であれば更に代替性は強い。需要者の中心は個人や転売目的の不動産業者、賃貸マンション開発業者である。利便性及び住環境が良好な地域の住宅需要は安定しており、地価は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、標準的規模の土地で総額 1 億 5 千万 ~ 2 億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		比準価格は同一需給圏内において実際に取引された事例を基に試算しており、実証的で説得力を有する。収益価格は対象基準地の収益性を反映した理論的な価格であるが、近隣地域は住環境が良好な住宅地域であり、賃料に反映されない価格形成要因が存するため、比準価格より低位に求められたと判断される。よって比準価格を重視して、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) 公規価示準格と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0		
	標準地番号 豊島 - 1							準 交通 0.0	域 交通 +2.0		
	公示価格 1,070,000 円 / ㎡	[105.5] 100	100	[102.0] 100	902,000	補 画地 +4.0		要 環境 +28.0			
(9) 指か定ら基の準換地討	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -1.5		
	豊島(都) - 8							準 交通 0.0	域 交通 -3.0		
	前年指定基準地の価格	[112.0] 100	100	[102.0] 100	898,000	補 画地 +4.0		因 行政 -3.0			
	833,000 円 / ㎡	100	[104.0]	[101.9]	100	正 行政 0.0		その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準換準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 800,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	豊島区の住宅地は、低金利の継続や利便性の高さ等から需要が堅調に推移している。金利動向の影響には引き続き注視を要する。					
	- 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				〔地域要因〕	南傾斜の住宅地域で居住環境は良好、最寄駅への接近性にも恵まれているため需要は根強く、地価は上昇傾向にある。					
	代表標準地 標準地				〔個別的要因〕	西道路に面した標準的規模の整形地である。個別的要因に特段の変動は見られない。					
	標準地番号										
	公示価格	円 / ㎡									
	変動率	年間 +12.5 %	半年間 %								