

## 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)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社T I A A
豊島(都)-9	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 伊藤 剛
鑑定評価額	728,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,200,000 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 倍率種別	890,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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				豊島区高田三丁目 7 7 0 番 1 「高田 3 - 3 2 - 7 」				地積 (㎡)	607 ( )	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		準工 ( 60, 300 ) 準防 高度(3種)					
	1.2:1		共同住宅 S R C 9		共同住宅や中層事務所ビル等が混在する住宅地域		西5.3m区道		水道、 ガス、 下水		高田馬場 540m		(その他) 第 2 種文教地区 ( 70, 300 )					
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用		中高層共同住宅地									
	標準的画地の形状等			間口 約 28.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 620 ㎡程度、形状 長方形														
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		5 . 3 m区道		交通 施設		高田馬場駅 北東方540m		法令 規制		準工 ( 70, 300 ) 準防 高度(3種) 第 2 種文教地区	
	地域要因の 将来予測		当該地域は中高層共同住宅のほか、事務所等も存する地域で、今後も概ね同様の利用が継続すると予測する。マンション需要は堅調で地価は上昇傾向で推移している。															
(3)	最有効使用の判定				中高層共同住宅地				(4)対象基準地の 個別的要 因		ない							
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		1,200,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡													
	原価法		積算価格		/ 円/㎡													
	開発法		開発法による価格		1,200,000 円/㎡													
(6)市場の特性		同一需給圏は対象基準地の存する豊島区及び周辺区等において、中高層共同住宅等が標準的使用と認められる地域を中心とする。主たる需要者は分譲マンションデベロッパー、不動産業者等である。当該地域は利便性が良好で、住宅需要が高いエリアである。また、比較的高容積率が見込めるため、共同住宅用地としての需要が高い。立地、規模等により土地総額に幅があるが、土地は標準的画地規模を前提とすると、7億円～8億円程度が需要の中心である。																
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地は地積が大きい、周辺には分譲マンションも集積し、需要者の中心は分譲マンションデベロッパーであるので、マンション分譲想定による開発法による価格は説得力を有する。比準価格は対象基準地との規範性が認められる実際の取引事例を中心として試算しており、市場の実態が反映されているため説得力を有する。以上により、比準価格と開発法による価格を相互に関連付け、さらに周辺標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公 示 規 準 価 格 と した	代表標準地 標準地番号		標準地 豊島-18		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +0.7 交通 -0.5 環境 -2.0 行政 -3.0 その他 0.0				
	公示価格 1,090,000 円/㎡		[ 106.0 ] 100		100 [ 101.0 ]	100 [ 95.2 ]	[ 100.0 ] 100	1,200,000	標準 化補 正		街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因		街路 交通 環境 行政 その他				
(9) 指 定 基 準 地 からの 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 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他						
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	標準 化補 正		街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因		街路 交通 環境 行政 その他						
(10) 対 象 基 準 地 の前 年 標準 価格 等 からの 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,040,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 一 般 的 要 因 ] 区内の住居系不動産取引市場は投資、実需とも堅調であり、価格も上昇基調である。但し、金利変動や景気動向に留意する必要がある。												
	-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 要 因 ] 共同住宅のほか、事務所等が存する地域で、地域要因に特段の変動はない。マンション需要を反映し地価は上昇傾向で推移している。												
						[ 個 別 的 要 因 ] 個別的要因に変動はない。												
	変動率 年間 +15.4 % 半年間 %																	