別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　6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	177,000,000 円	１㎡当たりの価格	946,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	720,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊島区千川一丁目１２番１４「千川１－２０－８」				②地積 (㎡)	187 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 ＬＳ3	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	①範囲	東　30　m、西　80　m、南　20　m、北　30　m				②標準的使用	低層住宅地	
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　７．２m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
	⑤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	995,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	596,000 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１億８千万円程度と把握した。
(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)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 豊島-7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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
	公示価格 895,000 円/㎡	[105.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	946,000		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

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 860,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 資材高、金利先高基調にあるものの、現状融資環境に大きな変化は無く住宅需要は堅調に推移し、価格上昇が継続している。
	①-2 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 豊島-7 公示価格 895,000 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上昇傾向にある。
	②変動率	年間　+10.0 %	半年間　+5.7 %	[個別的要因] 個別的要因に変化はない。