

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本鑑定ネットワーク
豊島（都） -1	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 長谷川 宏樹

鑑定評価額	78,900,000円	1㎡当たりの価格	805,000円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価	[令和4年1月]	630,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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		豊島区巢鴨一丁目35番6 「巢鴨1-35-6」			②地積 (㎡)	98	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住居 (60,400) 防火 (その他) (70,320)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 0m、西 40m、南 40m、北 50m		②標準的使用	中層店舗付共同住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.0m、奥行 約 14.0m、規模		100㎡程度、形状 長方形							
	④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8m区道	交通施設	巢鴨駅南西方 290m	法令規制	1住居 (70,320) 防火		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地				(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		880,000円/㎡							
	収益還元法		収益価格		636,000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に所在する各駅周辺の住商混在型の住宅地域一円である。需要者の中心は同一需給圏内を中心に共同住宅等の経営を指向する個人投資家等が多い。また、マンション用地・投資物件用地需要は回復傾向にあるものの、取引は増加傾向に至る状況ではない。なお、用地需要が多い価格帯としては総額で2億円程度までである。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中層店舗付共同住宅、店舗併用住宅等が混在する住商混在型の住宅地域である。自用の物件と賃貸物件の比率は自用物件の方が多いと思われるが、収益性も検討される地域に所在するので、比準価格を中心に、収益価格を比較検討し、かつ指定基準地との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規格外の標準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	標準地番号 豊島 -5		[101.5]	100	100	[101.0]	800,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 -6.0	その他 0.0
(9) 指定基準地の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	豊島（都） -8		[103.4]	100	100	[101.0]	807,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 -7.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の変動状況	一般的 [要因] 豊島区内の住宅需要は、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う経済状況の悪化による低迷傾向から回復基調にある。 地域 [要因] 駅接近性に優る共同住宅等の投資物件用地として優位性があり、堅調な需要に支えられ、地価はやや強含み傾向で推移している。 個別的 [要因] 投資物件用地として規模がやや小さいが、最寄駅への接近性、道路付けに優るため希少性がある。そのほかの個別的要因に変動はない。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 780,000円/㎡ 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 +3.2%	半年間 %									