

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 4 年地価調査 ）

令和 4年 7月 5日提出
豊島(都)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定事務所
豊島(都)-3	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 吉澤 真美
鑑定評価額	73,900,000 円		1㎡当たりの価格	577,000 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 2日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	450,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		豊島区長崎三丁目33番5 「長崎3-18-11」				地積 (㎡)	128 ()	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)			
	1:1.2	住宅 L S3		中規模の一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域		東4.2m区道	水道、 ガス、 下水	東長崎 560m		(その他) 地区計画等 (70, 168)			
(2)	範囲	東 60 m、西 70 m、南 80 m、北 40 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 13 m、規模				130 ㎡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 4.2 m区道	交通 施設	東長崎駅 北東方560m		法令 規制	1中専 高度(2種) 地区計画等 (70, 168) 準防	
	地域要因の 将来予測		当面は現状を維持するものの、敷地面積の最低限度の規制を受けないエリアであるため、より画地の細分化傾向が進行 すると予測する。										
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 +2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 609,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 405,000 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、豊島区西部及び隣接区の低層住宅地域と判定した。典型的需要者は、自己用の住宅取得目的の個人で、 豊島区及び周辺区からの住宅需要者が中心である。利便性・住環境とも良好で安定的な需要が存する。コロナ禍がもた らした生活様式の変化等により戸建住宅への需要が増加したこと、供給不足による品薄感があったこと、低金利が持続 したこと等により戸建住宅市場は堅調に推移した。対象基準地と同規模の土地の中心価格帯は7～8千万円台である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		典型的需要者は収益性よりも居住の快適性や利便性を取引指標とする。比準価格は試算段階においてこれらの要因を織 り込んで求められている。収益価格は低位に試算されたが、近隣地域は自用の戸建住宅としての利用が中心で、収益性 にて土地価格が形成されていないためと考えられる。以上より、比準価格に説得力を認めて当該価格を重視し、収益価 格を参酌のうえ指定基準地等との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊島-15		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 0.0 交通 -1.1 環境 0.0 行政 +0.2 その他 0.0	
	公示価格 560,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [101.0]	100 [99.1]	[102.0] 100	579,000						
(9) 指定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 豊島(都)-4		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +3.0 交通 +3.0 環境 +13.0 行政 -0.9 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 655,000 円/㎡		[103.2] 100	100 [100.0]	100 [118.8]	[102.0] 100	580,000						
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 561,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] コロナ禍での外国人帰国により微減傾向にあった人口は、直 近では増加に転じている。住宅需要は堅調で地価は上昇傾向 で推移した。							
	-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] 成熟した低層住宅地域であり、地域要因に格別の変動はない							
	変動率 年間 +2.9 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							