

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 4 年 地 価 調 査 ）

令和 4 年 7 月 4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	株式会社秋葉原不動産研究所
豊島(都)-4	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 千葉 健一
鑑定評価額	126,000,000 円		1㎡当たりの価格	676,000 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 3日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	530,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 19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		豊島区千川一丁目12番14 「千川1-20-8」				地積 (㎡)	187 ()	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 低専 (60, 150) 準防 高度(1種)		
	1:1.5	住宅 L S3			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	範囲	東 30 m、西 80 m、南 20 m、北 30 m					標準的使用	低層住宅地				
	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							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 7.2 m区道	交通 施設	千川駅 東方360m	法令 規制	1 低専 (70, 150) 準防 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測	地域要因に特段の変化は認められないことから、当面はほぼ現状のまま推移するものと予測する。										
(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 697,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 448,000 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、東京メトロ有楽町線、西武池袋線沿線に形成された豊島区西部の住宅地域である。中心となる需要者は当該同一需給圏及びその周辺地域に地縁のある個人で、土地区画が比較的大きい場合には個人客へ再販を行う不動産業者が需要者となる。居住環境が良好であるためコロナ禍にあっても需要は堅調である。需要の中心となる土地の価格水準は、標準的画地の規模で1億2千万円台と把握される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅を主体とする住宅地域であり、自ら居住することを前提とした取引が多いことから、同一需給圏内にあって規範性が高い取引事例から求められた比準価格の信頼性は高い。一方で、収益性が価格形成に及ぼす影響はやや希薄である。したがって本件では信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 として 公示価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊島-7		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 663,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	676,000					
(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						
(10) 対 象 基 準 地 の前 年の標準価格等か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 655,000 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	コロナ禍の影響で豊島区の人口は減少に転じたが、不動産取引件数は底堅く推移している。					
	-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 豊島-7 公示価格 663,000 円/㎡					[地 域 要 因]	地域要因に変動はない。コロナ禍にあっても当該住宅地域での不動産需要は堅調に推移している。					
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 +2.0 %									