

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)-6	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 犬嶋 和彦
鑑定評価額	79,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	546,000 円/m ²	

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]	430,000 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
(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		豊島区南長崎六丁目3 9 5 2 番 8 「南長崎6 - 3 0 - 5」				地積 (㎡)	145 ()	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	共同住宅 S3		一般住宅、共同住宅 等が混在する住宅地 域		南西4.3m区道	水道、 ガス、 下水	東長崎 380m		(その他) (70, 172)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 50 m、北 60 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 15 m、規模 150 ㎡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 . 3 m区道	交通 施設	東長崎駅 北西方380m		法令 規制	1 中専 高度(2種) (70, 172) 準防		
	地域要因の 将来予測	低層一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域として成熟しており、今後も同様の利用形態を維持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				+4.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 563,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 293,000 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の西武池袋線、都営大江戸線沿線駅周辺に形成される住宅地域である。需要者の中心は地縁を有 する個人住宅需要者と把握され、コロナ禍ではあるが低金利状態、各種優遇税制等もあり新築戸建住宅の需給動向は底 堅く推移しており、総額水準として6 , 5 0 0 万円～7 , 5 0 0 万円程度が中心価格帯と把握した。												
(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、周辺の用途的類似性を有する取引事例を基礎としており、市場性を反映し実証的である。また周辺には賃 貸物件も見られ、収益性に着目した取引も見られるが、対象基準地の最有効使用との関係から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収益価格を比較考量し、指定基準地等と の検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 価格 とした	□ 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	地域 要因	街路 0.0		
	公示価格 560,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [101.0]	100 [107.1]	[104.0] 100	547,000		交通 0.0		交通 -3.5		
(9) 指定 からの 基準地 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	環境 0.0	地域 要因	環境 +11.0		
	前年指定基準地の価格 655,000 円/㎡		[103.2] 100	100 [100.0]	100 [128.2]	[104.0] 100	548,000		画地 +1.0		行政 0.0		
									行政 0.0		その他 0.0		
									その他 0.0				
(10) 対象 基準 地の 前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 530,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	先行き経済への不透明感もあるが継続した金融緩和、各種 税制等を背景として住宅需要は概ね底堅く推移してきている 。						
	-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 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	低層一般住宅、共同住宅の多く見られる住宅地域であり地域 要因に大きな変化はない。						
						[個別的 要 因]	個別的要因に変化はない。						
	変動率	年間	+3.0 %	半年間		%							