

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)-9	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 犬嶋 和彦
鑑定評価額	534,000,000 円		1㎡当たりの価格	880,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	690,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		
(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	豊島区高田三丁目770番1 「高田3-32-7」				地積 (㎡)	607 ( )	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	準工 (60, 300) 準防 高度(3種) (その他) 第二種文教地区 (70, 300)		
	1.2:1	共同住宅 SRC9	共同住宅や中層事務所ビル等が混在する住宅地域	西5.3m区道	水道、ガス、下水	高田馬場 540m			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m 標準的使用 中高層共同住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 28 m、奥行約 22 m、規模 620 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.3m区道	交通施設	高田馬場駅 北東方540m	法令規制 準工 高度(3種) 第二種文教地区 (70, 300) 準防	
	地域要因の将来予測	マンションの外、事務所等も見られる地域であり今後も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	高層共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	883,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	878,000 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、豊島区内の共同住宅等の多く見られる住宅地域乃至混在地域と把握した。想定される需要層は中堅のマンション開発業者乃至投資家等と把握した。コロナ禍ではあるが継続した低金利状態等もありマンション販売は底堅く推移しており、区内マンション素地については供給が少ない状態が続いている。需要の中心的価格帯としては規模によりまちまちであるが、総額で5億円前後程度と把握した。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は用途的類似性に留意の上、規範的な取引事例を基礎として試算されたもので説得力を有する。他方開発法による価格は、分譲マンションの販売を想定し、投資採算性の観点から求められたもので想定要素が内在するものの理論的である。本件では市場性、投資採算性を反映する上記各試算価格共に妥当性を有するものと判断し両者を関連づけ、標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	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 +0.5 交通 -0.5 環境 -1.0 行政 -3.0 その他 0.0
	豊島-18 公示価格 840,000 円/㎡	[ 102.5 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 96.0 ]	[ 100.0 ] 100	888,000			
(9) 指定からの検討	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) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規			価格変動状況 要因	[ 一般的 ] コロナ禍であり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。			
	前年標準価格 843,000 円/㎡					[ 地域 ] 山手線内側に立地するマンション、事務所等の見られる標準的な居住環境であり地域要因に大きな変化はない。			
	-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				[ 個別的 ] 個別的要因に変化はない。			
	標準地番号								
	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %						