

|         |              |                         |                          |              |
|---------|--------------|-------------------------|--------------------------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名                  | 業者名                      | 株式会社日本都市鑑定   |
| 北(都)5-5 | 東京都          | 区部第9                    | 氏名                       | 不動産鑑定士 神道 和弘 |
| 鑑定評価額   | 88,300,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 535,000 円/m <sup>2</sup> |              |

## 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 4日 | (6)路線価 | [ 令和 4年 1月]     | 420,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 4年 6月 24日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率<br>倍率種別 | 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)<br>基準地                              | 所在地及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                  |                                                                | 北区豊島四丁目1番2・9<br>「豊島4-4-9」  |                                         |                  |                                                                | 地積<br>(㎡)                                         | 165<br>( )             | 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<br>の状況                         |                  | 接面道路の状況                                                        | 供給<br>処理施<br>設状況                                  | 主要な交通施設との<br>接近の状況     |                  | 近商<br>( 80, 300 )<br>準防<br>高度(3種)                         |          |                                                     |  |  |
|                                         | 台形<br>1:1                                                                                                                                                                                              | 店舗兼共同住宅<br>S4                                                  |                            | 中低層の店舗併用住<br>宅等が建ち並ぶ近隣<br>商業地域          |                  | 西8m区道                                                          | 水道、<br>ガス、<br>下水                                  | 王子神谷<br>1.1km          |                  | (その他)<br>( 90, 300 )                                      |          |                                                     |  |  |
| (2)<br>近隣<br>地域                         | 範囲                                                                                                                                                                                                     | 東 5 m、西 25 m、南 10 m、北 35 m                                     |                            |                                         |                  |                                                                | 標準的使用                                             | 中低層店舗兼住宅地              |                  |                                                           |          |                                                     |  |  |
|                                         | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                              |                                                                | 間口 約 12.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 |                                         |                  |                                                                |                                                   | 165 ㎡程度、形状 ほぼ正方形       |                  |                                                           |          |                                                     |  |  |
|                                         | 地域的特性                                                                                                                                                                                                  | 特記<br>事項                                                       | 特にない                       |                                         | 街<br>路           |                                                                | 8m区道                                              | 交通<br>施設               | 王子神谷駅<br>東方1.1km |                                                           | 法令<br>規制 | 近商<br>( 90, 300 )<br>準防<br>高度(3種)                   |  |  |
|                                         | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                          | 中低層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域で、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと<br>予測する。 |                            |                                         |                  |                                                                |                                                   |                        |                  |                                                           |          |                                                     |  |  |
| (3)                                     | 最も有効使用の判定                                                                                                                                                                                              |                                                                | 中低層店舗兼住宅地                  |                                         |                  |                                                                |                                                   | (4)対象基準地<br>の個別的<br>要因 | ない               |                                                           |          |                                                     |  |  |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                       | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                | 比準価格                                                           |                            | 551,000 円/㎡                             |                  |                                                                |                                                   |                        |                  |                                                           |          |                                                     |  |  |
|                                         | 収益還元法                                                                                                                                                                                                  | 収益価格                                                           |                            | 468,000 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                                | 同一需給圏は北区及び隣接区の近隣商業地域又は商住混在地域。主たる需要者は、地縁的選好性を有する個人や法人事業者であるが、賃貸収益を目的とした個人投資家等も見られる。近隣地域は最寄駅から離れた繁華性の劣る商店街であるが、取引市場において供給が限定的であるため、需給動向は概ね安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は1㎡あたり50～60万円前後である。                      |                                                                |                            |                                         |                  |                                                                |                                                   |                        |                  |                                                           |          |                                                     |  |  |
| (7)試算価格の調整・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由  | 当該地域は繁華性の劣る商店街に位置し、需要者は個人、法人事業者、収益目的の個人投資家等が想定され、取引に当たっては市場性に加えて収益性も考慮して意思決定が行われているものと思料するが、収益価格は想定部分を多く含み、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。したがって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、類似の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                |                            |                                         |                  |                                                                |                                                   |                        |                  |                                                           |          |                                                     |  |  |
| (8)<br>公示<br>価格<br>とした                  | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号<br>北5-4                                                                                                                                                                         |                                                                | 時点<br>修正                   | 標準化<br>補正                               | 地域要<br>因の比<br>較  | 個別的<br>要因の<br>比較                                               | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)                           | 内<br>訳                 | 標準化<br>補正        | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因 | 街路 0.0<br>交通 +8.1<br>環境 -12.0<br>行政 -0.5<br>その他 0.0 |  |  |
|                                         | 公示価格<br>500,000 円/㎡                                                                                                                                                                                    |                                                                | [ 100.9 ]<br>100           | 100<br>[ 100.0 ]                        | 100<br>[ 94.7 ]  | [ 100.0 ]<br>100                                               | 533,000                                           |                        |                  |                                                           |          |                                                     |  |  |
| (9)<br>指定<br>から<br>の<br>検<br>討          | 指定基準地番号<br>荒川(都)5-8                                                                                                                                                                                    |                                                                | 時点<br>修正                   | 標準化<br>補正                               | 地域要<br>因の比<br>較  | 個別的<br>要因の<br>比較                                               | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)                           | 内<br>訳                 | 標準化<br>補正        | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因 | 街路 -2.4<br>交通 +7.7<br>環境 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0   |  |  |
|                                         | 前年指定基準地の価格<br>551,000 円/㎡                                                                                                                                                                              |                                                                | [ 101.1 ]<br>100           | 100<br>[ 100.0 ]                        | 100<br>[ 105.1 ] | [ 100.0 ]<br>100                                               | 530,000                                           |                        |                  |                                                           |          |                                                     |  |  |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 526,000 円/㎡                                                                                                                                                         |                                                                |                            | 価格<br>形成<br>要因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的<br>要 因 ]   | 区内の人口はほぼ横ばい、世帯数はやや増加。商業地の不動産の取引件数は供給が少ないため減少傾向だが、取引価格は上昇傾向で推移。 |                                                   |                        |                  |                                                           |          |                                                     |  |  |
|                                         | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と<br>同一地点)である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                             |                                                                |                            |                                         |                  | [ 地 域<br>要 因 ]                                                 | 豊島中央通り商店街に位置し、人通り、繁華性等に大きな変化はなく、地域要因に特段の変化は見られない。 |                        |                  |                                                           |          |                                                     |  |  |
|                                         | 変動率 年間 +1.7 % 半年間 %                                                                                                                                                                                    |                                                                |                            |                                         |                  |                                                                | [ 個別的<br>要 因 ]                                    | 個別的要因に変動はない。           |                  |                                                           |          |                                                     |  |  |
|                                         |                                                                                                                                                                                                        |                                                                |                            |                                         |                  |                                                                |                                                   |                        |                  |                                                           |          |                                                     |  |  |