

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)-8	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 犬嶋 和彦 印
鑑定評価額	96,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	696,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 3年 1月]	550,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 11日	(5)価格の種類	正常価格			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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		豊島区北大塚一丁目2 6番3 「北大塚1－2 4－3」			②地積 (㎡)	138 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 300) 準防 高度(3種)			
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東5m区道	水道、 ガス、 下水	大塚 550m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 70 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③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			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 区道	交通施設	大塚駅 北東方550m	法令 規制	1 中専 高度(3種) (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	大塚駅周辺の整備の他は地域要因に特段の変化は無く、今後も低層住宅を中心とする住宅地域として推移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		715,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		431,000 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 J R 山手線及び周辺路線に形成される居住環境及び利便性の標準的な住宅地域である。当地区の需要者は地縁を有する個人を中心として、規模によっては不動産開発業者が想定される。コロナ禍ではあるが昨年の緊急事態宣言解除後、継続した低金利、各種税制等を背景として住宅需要については概ね底堅く推移してきているものと把握される。取引される価格帯は見だしにくい総額約 8, 0 0 0 万円～1 億円前後の取引も見受けられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、用途的類似性の観点から周辺住宅地域において生じた規範的取引を基礎としており、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つつあるが、低層利用を中心とする住宅地域に存しており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、周辺公示地とのバランスを踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊島-11		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 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 688,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	696,000	標準化補正			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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		標準化補正			
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 688,000 円/㎡			③ 価格 変動 状況 の 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。						
	①-2 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-11 公示価格 688,000 円/㎡				[地域] 大塚駅周辺の整備の他は、低層住宅地域として地域要因に大きな変化はない。						
	②変動率 年間 +1.2 % 半年間 +1.2 %				[個別的] 個別的要因に変化は無い。						