

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社米山
豊島(都) - 8	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 森永 慎一

鑑定評価額	106,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	770,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	590,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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		豊島区北大塚一丁目 2 6 番 3 「北大塚 1 - 2 4 - 3」				地積 (㎡)	138 ()	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 (60,300) 準防 高度(3種) (その他)	
	1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑 静な住宅地域		南東5 m 区道	水道、 ガス、 下水	大塚550 m		(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 150 m、南 70 m、北 100 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 5 m区道	交通 施設	大塚駅北東方550 m		法令 規制 1 中専 (70,200) 準防 高度(3種)
	地域要因の将来予測		大塚駅～巣鴨駅間の高台に位置する住宅地域。低層住宅を主体とする住宅地域として熟成している。自用の住宅及びその用地を探す個人を中心に需要は引き続き堅調に推移しており、地価は上昇基調にある。							
(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			788,000 円 / ㎡				
		収益還元法	収益価格			525,000 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東部の J R 山手線及び周辺路線沿線の住宅地域。需要者の中心は自用の住宅及びその用地を求める地縁性を有する個人であるが、区画割りが可能であれば建売業者の参入も考えられる。利便性に優れた地域なので住宅需要は旺盛であるが、画地の細分化が進んでおり建築条件付きの割高な取引も多い。市場の中心価格帯については 1 0 0 ㎡程度の土地で総額 7 千万～9 千万円、敷地規模 5 0 ～6 0 ㎡の建売住宅で 7 千万～9 千万円程度と把握した。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣周辺に存する競争代替の関係にある事例を採用し補修正及び要因比較とともに適正に行われており比準価格は市場の実態を的確に反映した価格である。他方、J R 大塚駅徒歩圏内に存し周辺には多数の賃貸物件が存するが、収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地の評価なので収益価格は低位に求められた。市場では自己使用目的の取引が中心であることから比準価格を重視し収益価格を比較考量し更には周辺基準地等とのバランスを踏まえ鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	■代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊島 - 11		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 街路 0.0 地 街路 0.0	
	公示価格 742,000 円 / ㎡		[103.8] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	770,000		標準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +4.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 0.0 地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 720,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	「一般的要因」 コロナ禍により減少していた区内の人口は令和 4 年 4 月以降増加に転じた。区内の住宅需要は堅調であり、地価は上昇基調にて推移。				
	- 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					「地域要因」 大塚駅徒歩圏内の高台の住宅地域で、居住環境が比較的良好な住宅地域として熟成しており、地域要因に特段の変動は見当たらない。				
	■代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊島 - 11					「個別的要因」 南東側幅員約 5 m の区道に接道する標準的規模の整形画地で地域内の競争力は普通程度と思われる。個別的要因に特段の変動はない。				
	公示価格 742,000 円 / ㎡									
変動率		年間 +6.9 %	半年間 +3.8 %							