

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本鑑定ネットワーク	
豊島（都） 5-13	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 長谷川 宏樹	印
鑑定評価額	187,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,320,000 円/㎡	

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1日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	1,060,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月19日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
						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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				豊島区北大塚二丁目1 2番3 「北大塚2－1 2－2」				②地積 (㎡)		(142)		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		商業 (80, 600) 防火 (その他) (100, 600)							
	1:1. 2		店舗兼事務所 RC4		小売店舗、飲食店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域		南西10m区道		水道、ガス、下水		大塚 110m									
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 25 m、北 15 m						②標準的使用		中高層店舗事務所地									
	③標準的画地の形状等			間口 約 10. 0 m、奥行 約 14. 0 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 1 0 m区道		交通施設		大塚駅北西方 110m		法令規制 商業 (100, 600) 防火							
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は中高層店舗事務所、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、格別の変動要因はなく、しばらくの間現状を維持するものと予測する。なお、地価についてはしばらくの間横ばい傾向に継続するものと予測する。																	
(3) 最も有効使用の判定		中高層店舗事務所付共同住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		なし								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 1, 450, 000 円／㎡																
		収益還元法		収益価格 1, 170, 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に所在する普通商業地域一円である。需要者の中心は同一需給圏内を中心に不動産賃貸経営を指向する個人投資家、中小企業のオーナー等が多い。また、マンション用地・投資物件用地需要は回復傾向にあるものの、取引は増加傾向に至る状況ではない。なお、用地需要が多い価格帯としては総額で5億円程度までである。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中高層店舗事務所、店舗付共同住宅、飲食店等が混在する普通商業地域である。自用の物件と賃貸物件の比率は同程度で、収益性も求められる商業地域に所在するので、比準価格、収益価格を適切にウェイト付けし、かつ同一需給圏内の基準地の標準価格との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊島 5-9				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対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内訳 標準化補正		街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 画地 0. 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 1, 320, 000 円／㎡				[100. 0] 100		100 [100. 0]		100 [100. 0]		[100. 0] 100		1, 320, 000							
(9) 指定からの検討	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 標準化補正		街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 画地 0. 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	
	前年指定基準地の価格 円／㎡				[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(10) 対象基準地の等前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1, 320, 000 円／㎡				③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響に伴う経済状況の悪化により、不動産需要は低迷していたが、不動産需要は回復しつつある。													
	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 5-9 公示価格 1, 320, 000 円／㎡						[地域要因] 投資物件用地としての優位性があり、現在の経済状況に伴い、地価は回復傾向にある。													
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 0. 0 %						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													