

## 鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日提出  
豊島(都)5-13 宅地-1

|           |     |               |          |               |
|-----------|-----|---------------|----------|---------------|
| 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)5-13 | 東京都 | 区部第4          | 氏名       | 不動産鑑定士 犬嶋 和彦  |
| 鑑定評価額     |     | 196,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 1,380,000 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]<br>路線価又は倍率 | 1,080,000 円/㎡<br>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     |        | 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)<br>基準地                                                   | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                       |                                                                                                                                                                                                                    | 豊島区北大塚二丁目1 2 番 3<br>「北大塚2 - 1 2 - 2」 |                               |                           |                                                                          | 地積<br>(㎡)                   | 142<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 |                        | 商業<br>( 80, 600 )<br>防火                                   |                          |                                                 |
|                                                              | 1:1.2                                                                                      | 店舗兼事務所<br>R C 4                                                                                                                                                                                                    |                                      | 小売店舗、飲食店舗<br>ビル等が建ち並ぶ商<br>業地域 |                           | 南西10m区道                                                                  | 水道、<br>ガス、<br>下水            | 大塚<br>110m         |                        | (その他)<br>( 100, 600 )                                     |                          |                                                 |
| (2)<br>近隣<br>地域                                              | 範囲                                                                                         | 東 20 m、西 50 m、南 25 m、北 15 m                                                                                                                                                                                        |                                      |                               |                           |                                                                          | 標準的使用                       | 中高層店舗付事務所地         |                        |                                                           |                          |                                                 |
|                                                              | 標準的画地の形状等                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                    | 間口 約 10 m、奥行 約 14 m、規模               |                               |                           | 140 ㎡程度、形状 長方形                                                           |                             |                    |                        |                                                           |                          |                                                 |
|                                                              | 地域的特性                                                                                      | 特記<br>事項                                                                                                                                                                                                           | 特にない                                 |                               | 街<br>路                    | 1 0 m区道                                                                  | 交通<br>施設                    | 大塚駅<br>北西方110m     |                        | 法令<br>規制                                                  | 商業<br>( 100, 600 )<br>防火 |                                                 |
|                                                              | 地域要因の<br>将来予測                                                                              | 今後も中高層の店舗付事務所、店舗付共同住宅等の存する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                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                    |                                      |                               |                           |                                                                          | 中高層店舗兼事務所付共同住宅地             |                    | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>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                                 |                               |                           |                                                                          | 1,510,000 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                                                     |                                                                                            | 同一需給圏の範囲は、ＪＲ大塚駅、巣鴨駅、駒込駅周辺の商業地域と把握した。中心的な需要者は地縁的選好性を有する個人、事業者、貸しビル業者等の外、まとまった規模についてはマンション業者等の参入も見られる。先行き不透明感の残る昨今の経済情勢ではあるが、最寄り駅との位置関係及び用途の多様性の認められる地域であることから需要は見込める地域であり中心となる価格帯は規模により差があるものの総額で２億円半ば～４億円程度と把握される。 |                                      |                               |                           |                                                                          |                             |                    |                        |                                                           |                          |                                                 |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由                                   |                                                                                            | 標準地は駅前からの中層ビルを中心とする商業地域に存し、周辺では収益物件の外自用物件の取引も見られる。類似の商業地域における取引市場性を反映した比準価格は規範的である外、最有効使用に基づく収益性を反映した収益価格は理論的であるが一部想定要素を内包することを考慮し、本件ではより実証的な比準価格をやや中心に収益価格を関連づけ、周辺標準地の価格水準を検討の上、鑑定評価額を決定した。                       |                                      |                               |                           |                                                                          |                             |                    |                        |                                                           |                          |                                                 |
| (8)<br>公示規<br>準とし<br>た価格                                     | ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 豊島5-9                                                               |                                                                                                                                                                                                                    | 時点<br>修正                             | 標準化<br>補正                     | 地域要<br>因の比<br>較           | 個別<br>的要因<br>の比較                                                         | 対象基準<br>地の規<br>準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳             | 標準<br>化補<br>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 0.0<br>環境 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                                              | 公示価格<br>1,350,000 円/㎡                                                                      |                                                                                                                                                                                                                    | [ 102.2 ]<br>100                     | 100<br>[ 100.0 ]              | 100<br>[ 100.0 ]          | [ 100.0 ]<br>100                                                         | 1,380,000                   |                    |                        |                                                           |                          |                                                 |
| (9)<br>指定<br>からの<br>基準<br>地検討                                | 指定基準地番号                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                    | 時点<br>修正                             | 標準化<br>補正                     | 地域要<br>因の比<br>較           | 個別<br>的要因<br>の比較                                                         | 対象基準<br>地の比<br>準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳             | 標準<br>化補<br>正          | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域<br>要因                 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                     |
|                                                              | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                          |                                                                                                                                                                                                                    | [ ]<br>100                           | 100<br>[ ]                    | 100<br>[ ]                | [ ]<br>100                                                               |                             |                    |                        |                                                           |                          |                                                 |
| (10)<br>対象<br>基準<br>地の<br>前<br>年<br>標準<br>価格<br>等<br>の<br>検討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 1,320,000 円/㎡                                           |                                                                                                                                                                                                                    |                                      |                               | 価格<br>変動<br>要因<br>の<br>検討 | [ 一般的<br>要因 ] コロナ禍にあり一般経済情勢には不透明感が残るが不動産需要には回復傾向も見られる。                   |                             |                    |                        |                                                           |                          |                                                 |
|                                                              | -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 豊島5-9<br>公示価格 1,350,000 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                                    |                                      |                               |                           | [ 地 域<br>要因 ] 大塚駅前からの商業地域で、客足の戻りが期待される。駅接近性の優れた地域で用途多様性が認められ底堅い需要が見込まれる。 |                             |                    |                        |                                                           |                          |                                                 |
|                                                              |                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                    |                                      |                               |                           | [ 個 別<br>的要<br>因 ] 個別的要因に変化はない。                                          |                             |                    |                        |                                                           |                          |                                                 |
|                                                              | 変動率 年間 +4.5 % 半年間 +2.2 %                                                                   |                                                                                                                                                                                                                    |                                      |                               |                           |                                                                          |                             |                    |                        |                                                           |                          |                                                 |