

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所
豊島(都) 5 - 13	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 大樹

鑑定評価額	267,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,880,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	1,400,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 18 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		豊島区北大塚二丁目 1 2 番 3「北大塚 2 - 1 2 - 2」				地積 (㎡)	142	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		商業 (80,600) 防火			
	1 : 1.2	店舗兼事務所 R C 4	小売店舗、飲食店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域		南西10 m 区道	水道、ガス、下水	大塚110 m		(その他) (100,600)			
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 50 m、南 25 m、北 15 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10.5 m、奥行 約 13.5 m、規模 142 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 0 m区道	交通施設	大塚駅北西方110 m	法令規制	商業 (100,600) 防火		
	地域要因の将来予測		大塚駅北口に所在する小売店舗、飲食店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変化はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 2,000,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 1,760,000 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及び周辺区を中心とする最寄り駅に近接した都心部の商業地域である。当該地域における主な需要者層は店舗兼共同住宅の開発・賃貸経営を企図する不動産業者等である。中心となる価格帯は標準的な規模を有する土地で2億～3億円程度と料する。」R山手線「大塚」駅に近接して繁華性が高いこと、金融機関の貸出意欲は積極的で金利は低位であること、投資適格性の高い物件は枯渇していることから需要は旺盛である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場における実際の取引事例価格を基礎とした実証的な価格である。一方、収益価格は対象不動産に最有効使用である高層店舗兼共同住宅を建築して賃貸することを想定しており、投資採算性を示している。市場参加者は投資採算性を踏まえつつ、その市場における取引の実態を十分勘案のうえ取引を行うと料する。以上より、両試算価格の説得力に優劣はないと判断してこれを関連づけ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	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		
	標準地番号	豊島 5 - 9										
	公示価格	1,750,000 円 / ㎡	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,880,000					
(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		
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 1,620,000 円 / ㎡			価格変動形成要因	一般的要因	建築費高騰、物価高、都心回帰、インバウンド回復等によりアセット毎強弱は認められるものの、地価は総じて上昇傾向にある。						
	- 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 1,750,000 円 / ㎡					地域要因	大塚駅北口に所在する小売店舗、飲食店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に格別の変動要因はない。					
							個別的要因	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +16.0 %	半年間 +7.4 %									