別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　６日提出
豊島(都)　－ ８　宅地-1

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　愼一

鑑定評価額	146,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,060,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ５日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	790,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	豊島区北大塚一丁目２６番３「北大塚１－２４－３」				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) （その他） (70,200)
	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、南　70ｍ、北　100ｍ		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 5m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)
	⑤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堅調に推移しており、地価は依然として上昇基調にある。					

(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	1,100,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	719,000 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ＪＲ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１００㎡程度の土地で総額１億～１．２億円、敷地規模５０～６０㎡の建売住宅で１億～１．２億円程度と把握した。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事例の収集範囲を拡大せざるを得なかったものの補修正及び要因比較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、ＪＲ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)公規価示準格価と格しをた	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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +4.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 0.0 / 要環境 0.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 993,000 円／㎡	[106.7]/100	100/[104.0]	100/[100.0]	[104.0]/100	1,060,000			

(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 / 交通 / 化環境 / 補画地 / 正行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 要環境 / 因行政 / その他
	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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 933,000 円／㎡ 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 993,000 円／㎡ ②変動率 年間 +13.6 % 半年間 +6.7 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	豊島区内の住宅需要は、ＪＲ山手線沿線を始め交通の利便性の高い地域を中心に引き続き堅調で、地価は上昇基調にて推移している。
			（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。
			（個別的要因）	南東側幅員約５ｍ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。