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)　５ － 13　　宅地-1

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　　渡邉　大樹

鑑定評価額	310,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,180,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,620,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊島区北大塚二丁目１２番３ 「北大塚２－１２－２」			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 ＲＣ 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	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　25ｍ、北　15ｍ		②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１０m区道	交通施設	大塚駅北西方110 m	法令規制	商業 (100,600) 防火
	⑤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、店舗兼共同住宅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　2,350,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　2,010,000　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３億～４億円程度と思料する。ＪＲ山手線「大塚」駅に近接し繁華性が高いこと、金融機関の貸出意欲は積極的であること、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、投資採算性を示した価格である。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思料する。以上より、両試算価格の説得力に優劣はないと判断して関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(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　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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 2,030,000 円／㎡	[107.4]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	2,180,000		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	街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 行政　0.0 その他　0.0
(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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　1,880,000 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　５ － ９ 公示価格　2,030,000 円／㎡ ②変動率　年間　+16.0 %　半年間　+7.4 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	金利上昇や建築費高騰等の不透明感は認められるものの、取引市場及び賃貸市場は引き続き活況を呈し、地価は総じて上昇傾向にある。
			（地域要因）	大塚駅北口に所在する小売店舗、飲食店舗ビル、店舗兼共同住宅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。