

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) 5 - 1	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 森永 慎一

鑑定評価額	97,300,000 円	1㎡当たりの価格	685,000 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 4 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	540,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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				豊島区駒込六丁目4 9 3 番8 「駒込6－3 4－1」				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		近商 (80,300) 準防 高度(3種) (その他) 地区計画等 (90,300)		
	1：2.5		店舗 S 2		小売店舗が建ち並ぶ近隣商業地域		南7 m 区道		水道、 ガス、 下水		駒込680 m				
(2)近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 20 m						②標準の使用		中層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 18.5 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 7 m区道		交通施設 駒込駅北西方680 m		法令規制 近商 (90,300) 準防 高度(3種) 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測		長期的には補助8 1号線整備の進展による影響が見込まれる一方で、近隣周辺では後継者不足等で廃業する商店も見受けられる。金融緩和による余剰資金の不動産市場への流入等により、地価は上昇基調にて推移している。												
(3)最有効使用の判定		中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 720,000 円／㎡											
		収益還元法		収益価格 586,000 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を中心に隣接の北区の一部を含む近隣型の商業地域。商圏が狭いため、需要者の中心は地縁性を有する個人事業主及び小規模事業法人に限定されるが、まとまった規模の画地であれば不動産業者や投資家の参入も期待できる。同一需給圏内の商店街では店舗跡地の住宅への転用も見受けられるが、景気回復に伴い地価は上昇基調にある。供給が少なく市場の中心価格帯は見出し難いが、1 5 0 ㎡前後の画地で1 億～1 億2 千万円程度と把握した。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣周辺に規範性を有する事例が少なく同一需給圏を広域的に捉え事例の収集を行ったが、補修正及び要因比較は適正に行われているので、比準価格は市場の特性を的確に反映した価格である。他方、当該基準地は駒込駅からやや距離があるものの、周辺には多数の収益物件が存するので収益価格は取引の指標として重要である。従って、市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を関連付け、指定基準地との検討を踏まえた上で鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 豊島 5－15		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 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	公示価格 900,000 円／㎡		[102.0] 100		100 [103.0]		100 [129.7]		100 [100.0]		687,000			標準 交通 0.0 域 交通 +6.9 補 環境 0.0 要 環境 +19.0 正 画地 +3.0 因 行政 +4.0 その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 豊島(都) 5－8		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 0.0 地 街路 -3.2	
	前年指定基準地の価格 727,000 円／㎡		[103.2] 100		100 [100.0]		100 [109.6]		100 [100.0]		685,000			標準 交通 0.0 域 交通 +6.5 補 環境 0.0 要 環境 +4.0 正 画地 0.0 因 行政 +2.2 その他 0.0	
(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 664,000 円／㎡				③価格変動形成要因		〔一般的要因〕		区内の近隣商業地域は全般的に長期の衰退傾向にあるが、金融緩和の影響等により共同住宅等投資用物件の需要は旺盛である。						
	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 公示価格 円／㎡						〔地域要因〕		近隣の顧客を対象とした商店街で近隣周辺では店舗跡地の住宅用地への転用が見受けられる。不動産需要は堅調で地価は上昇基調にある。						
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %						〔個別的要因〕		価格形成に影響を与えるような個別的要因は特になく、画地規模も地域の標準である。個別的要因に特段の変動は見当たらない。						