

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本鑑定ネットワーク
豊島（都） 5-2	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 長谷川 宏樹
鑑定評価額	74,300,000 円		1㎡当たりの価格	1,180,000 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1日	(6) 路線価	[令和 4年 1月]	960,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
						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				豊島区巢鴨三丁目2番53 「巢鴨3-37-1」				②地積 (㎡)	(63)	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, 500) 防火 (その他) (100, 500)			
	1:3	店舗兼住宅 RC4F1B	中規模の小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域		南西9m区道		水道、ガス、下水	巢鴨 500m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 60 m、南 30 m、北 20 m				②標準的使用		中層店舗付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 6.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 90㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 9 m区道		交通施設	巢鴨駅北西方 500m		法令規制	商業 (100, 500) 防火			
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は中規模の小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域として熟成しており、今後とも現状を維持するものと予測する。なお、地価については、しばらくの間やや強含み傾向が継続するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定		中層店舗付共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		なし				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 1,300,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 989,000 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		同一需給圏は概ね豊島区東部に所在するの商業地域一円である。需要者の中心は同一需給圏に地縁性を有する個人事業主等が多く、旧来からの伝統的な商店街ではあるが、衰退傾向にある多くの商店街と異なり門前町の商店街として根強い人気を保っている。また、マンション用地・投資物件用地需要を背景に需給は上向きである。なお、用地需要が多い価格帯として1,000～2,000千円/㎡程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中規模の小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域である。自用の物件と賃貸物件の比率は同程度で、収益性の求められる商業地域に所在するので、比準価格、収益価格を適切にウェイト付けし、かつ指定基準地との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊島 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +10.0		
	公示価格 1,750,000 円/㎡			[101.5] 100	100 [100.0]	100 [150.3]	[100.0] 100	1,180,000		交通 0.0	交通 +8.0			
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 豊島(都) 5-13			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	環境 0.0	環境 +15.0			
	前年指定基準地の価格 1,320,000 円/㎡			[104.5] 100	100 [100.0]	100 [116.9]	[100.0] 100	1,180,000		画地 0.0	行政 +10.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 1,150,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的] 経済状況・社会構造の変化等から店舗及び事務所需要は凋落化傾向にあるが、住宅系用途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] 巢鴨駅周辺の商況に大きな変化はないが、共同住宅等の投資物件用地の需要は堅調であるため地価はやや強含み傾向で推移している。									
	②変動率 年間 +2.6 % 半年間 %				[個別的] ビル用地として規模が小さいが、値頃感があり、かつ最寄駅への接近性に優るため希少性がある。そのほかの個別的要因に変動はない。									