

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定事務所	
豊島(都)5-4	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士	吉澤 真美
鑑定評価額	155,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,820,000 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2日	(6)路線価	[令和4年1月]	1,450,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15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					

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	豊島区目白三丁目1714番9「目白3-13-1」				地積(㎡)	85	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(80,500)防火 (その他) (100,500)								
(2)近隣地域	範囲	東10m、西70m、南60m、北20m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地										
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約8m、奥行約12m、規模100㎡程度、形状長方形			(4)対象基準地の個別的要因	ない	地域的要因の比較	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	地域要因	街路	-0.8
	地域的特性	特記事項	特にない	街路								2.5m都道	交通施設	目白駅西方130m	法令規制	商業(100,500)防火
	地域要因の将来予測	目白駅前の飲食店舗や物販店舗が建ち並ぶ商業地域。地域要因に格別の変動はないものの、コロナ禍の収束と共に店舗等の空室率が低下し、漸次商業地域として復調していくことが予測される。														
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,950,000 円/㎡			(6)市場の特性	同一需給圏は、豊島区及び周辺区のうち、広幅員道路沿いを中心とする普通商業地域。典型的需要者は、収益物件を求める投資家を中心とする。中高層店舗事務所ビルのほか店舗付マンション等も見られ、安定的な投資需要が存する。コロナ禍により店舗・事務所の賃貸需要が低迷する中、不動産投資需要は旺盛で利回りの低下が見られ、地価は上昇傾向で推移した。対象基準地と同規模の土地の中心価格帯は1億円台半ばである。									
	収益還元法	収益価格	1,580,000 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(8)公示価格	代表標準地標準地番号	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	地域要因	街路	-0.8		
	豊島5-10	1,480,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [81.5]	100 100	1,840,000			交通	0.0	環境	0.0	交通	0.0	
(9)指定基準地	指定基準地番号	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-7.3		
	豊島(都)5-13	1,320,000 円/㎡	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [75.2]	100 100	1,830,000			交通	0.0	環境	0.0	交通	0.0	
(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討				価格形成要因の変動状況	[要因]	一般的な要因] 店舗事務所の賃貸需要には不透明感が漂う中、投資需要は堅調である。特に住宅系投資物件については強含みで推移した。									
	継続 新規						[地域要因] 路面店舗の空室が見られ、駅前商業地域としては回復途上にある。地域要因に格別の変動はない。									
	前年標準価格 1,770,000 円/㎡						[個別的要因] 個別的要因の変動はない。									
-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/㎡																
変動率 年間 +2.8% 半年間 %																