

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 - 5	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 森永 慎一

鑑定評価額	2,360,000,000 円	1㎡当たりの価格	9,300,000 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]	7,240,000 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		豊島区東池袋一丁目22番11「東池袋1-22-8」				②地積(㎡)	254	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(80,800)防火(その他)地区計画等駐車場整備地区(100,800)						
	台形1:1.2	店舗兼事務所SRC 8F 1B	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ繁華な商業地域	北西15 m区道	水道、ガス、下水	池袋350 m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 20 m、北 40 m				②標準的使用	高層店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡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15 m区道	交通施設	池袋駅東方350 m	法令規制	商業(100,800)防火地区計画等駐車場整備地区					
	⑤地域要因の将来予測	都内でも有数の人通りを誇るサンシャイン60通り沿いの商業地域。近隣周辺では大規模な再開発やビルの建替えが行われている。コロナ禍により飲食を中心に落ち込んでいた店舗の賃貸需要は回復基調にある。											
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	台形0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格9,780,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格8,820,000 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	同一需給圏は池袋駅及び新宿駅等のターミナル駅周辺に存する繁華性の高い商業地域。需要者の中心は資金力を有する大手企業及び機関投資家等である。所在、規模、法規制等により取引価格が大きく異なり市場の中心価格帯を把握することは非常に困難であるが、250㎡前後の土地で総額20億～25億円程度と把握した。余剰資金の流入等により投資用物件に対する需要は堅調に推移しているほか、飲食を中心に落ち込んでいた店舗の賃貸需要は回復基調にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事例の収集範囲を拡大せざるを得なかったが、同一需給圏内に存する高度商業地の事例を中心に採用し補修正及び要因比較ともに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、対象基準地は池袋駅東口に形成された高度商業地域に存するので収益価格は投資採算性の指標として重要である。従って、本件評価においては比準価格と収益価格を関連付け、価格牽連性を有する公示地との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公開価額と格しをた	①□代表標準地 ■標準地標準地番号豊島5-1	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	街路交通環境画地行政その他	0.00.00.00.00.00.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+5.1+8.8+23.0+6.70.0
	公示価格13,800,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [150.1]	[100.0] 100	9,300,000							
(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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他		地域要因	街路交通環境行政その他	
	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9,100,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	豊島区内の商業地ではコロナ禍により飲食を中心に店舗の賃貸需要が落ち込んでいたが、感染拡大の収束とともに回復傾向にある。							
	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〕	サンシャイン60通りに位置し、高い繁華性を誇る地域。地域要因に特段の変動は見受けられない。店舗の賃貸需要は回復基調にある。							
	②変動率 年間 +2.2 % 半年間 %				〔個別的要因〕	市場競争力を増減させる要因は特になく地域のほぼ標準である。個別的要因に特に変動は見受けられない。							