

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 城北不動産鑑定
豊島(都)5-6	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 犬嶋 和彦
鑑定評価額	888,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,280,000 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] 路線価又は倍率	1,000,000 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		倍率種別	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	豊島区東池袋四丁目3277番11外「東池袋4-39-13」				地積(㎡)	694	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(80,600) 防火 (その他) (100,600)					
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西70m、南30m、北70m 標準的使用 高層店舗付共同住宅地				標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約28.0m、規模700㎡程度、形状長方形					
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない	街路	23m国道	交通施設	大塚駅南西方540m	法令規制	商業(100,600) 防火			
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの土地需要は堅調に推移しており、中高層事務所ビル、店舗付共同住宅等の建ち並ぶ商業地域として推移してゆくものと予測する。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,320,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法	収益価格	1,170,000 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内の幹線道路沿いに形成される普通商業地域で収益物件の保有を目的とする不動産業者や投資家が中心的な需要者と把握される。高度利用可能な地域でありコロナ禍によって経済情勢の不透明感があるが需要は底堅い。取引の中心は規模によりまちまちであるが対象基準地の規模程度で総額9億円程度と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地は幹線道路沿いの商業地域に存し、周辺では収益物件の外自用物件の取引も見られる。類似の商業地域における取引市場性を反映した比準価格は規範的である外、最有効使用に基づく収益性を反映した収益価格は理論的であるが一部想定要素を内包することを考慮し、本件ではより実証的な比準価格をやや中心に収益価格を関連づけ、指定基準地等との検討も踏まえ鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	代表標準地	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 -12.0 行政 -13.5 その他 -15.0
	公示価格	818,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [64.7]	[100.0] 100	1,290,000					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	豊島(都)5-13	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -7.0 交通 +8.5 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	1,320,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [104.9]	[100.0] 100	1,290,000					
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	1,230,000 円/㎡		[要 因]	一般的 [要 因] コロナ禍にあり一般経済情勢には不透明感が残るが不動産需要には回復傾向も見られる。					
	-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]	高度利用の進む幹線道路沿いの商業地域であり地域要因に大きな変化はない。				
	変動率	年間 +4.1 %	半年間	%		[個 別 的 要 因]	個別的要因に変化はない。					