

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	944,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,360,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月4日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	1,050,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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				豊島区東池袋四丁目3 2 7 7 番 1 1 外 「東池袋4－3 9－1 3」		②地積 (㎡)	694 ()	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, 600) 防火 (その他) (100, 600)				
	1:1.2	ホテル、店舗兼駐車場 S R C 14		中高層ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地域		北東23m国道	水道、 ガス、 下水	大塚 540m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 70 m、南 30 m、北 70 m				②標準的使用		高層店舗付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 3 m国道		交通 施設	大塚駅 南西方540m		法令 規制	商業 (100, 600) 防火		
	⑤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。											
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地						(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				1,450,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				1,220,000 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資金調達環境に大きな変化は無く需要は底堅く推移している。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1 0 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 規 準 価 格 と した 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +1.0 -12.0 -13.5 -15.0
	標準地番号 豊島5-2													
(9) 指 定 基 準 地 の 検 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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-7.0 +8.5 +6.0 0.0 0.0
	豊島(都)5-13													
(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 1,280,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 金融緩和が継続する中、社会経済活動の正常化に伴い、先行き経済回復への期待感の増加も見られる。								
	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] 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。								
						[個別的 要 因] 個別的要因に変化はない。								
	②変動率	年間	+6.3 %	半年間	%									