

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 森不動産鑑定事務所
豊島(都) 5 - 7	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 森 久子

鑑定評価額	1,500,000,000 円	1 m ² あたりの価格	8,250,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

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]	6,120,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 6 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊島区西池袋一丁目 1 9 番 1 「西池袋 1 - 1 9 - 7」				地積 (㎡)	(182)	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 (80,900) 防火 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,900)		
	台形 1.5 : 1	店舗兼事務所 S R C 6F 1B	中高層の店舗ビル等が建ち並び駅前商業地域		南東 (駅前広場) 区道、南側道	水道、ガス、下水	池袋駅前広場接面				
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 10 m、北 20 m				標準的使用	中高層の店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 11 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	駅前広場	交通施設	池袋駅西方駅前広場接面	法令規制	商業 (100,900) 防火 地区計画等 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	中高層の店舗ビル等が建ち並び池袋駅西口駅前の商業地域。西口駅前の再開発は再開発準備組合が設立されて、現在は東京都の都市計画決定を目指している状況にあり、当面は現況のまま推移するものと予測する。									
(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	角地形状		+5.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 9,000,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 7,490,000 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、J R 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、資本力を有する法人、投資法人または不動産開発業者等と判断される。供給が限られていることもあり、取引価格及び規模はまちまちであるが、土地取引の中心価格帯は坪単価 2 千 5 百万 ~ 3 千万円程度と把握される。コロナ禍により落ち込んだ店舗需要は回復しつつあり、堅調な投資用不動産需要を背景に、立地条件に優る商業地の地価は回復傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の商業地域の事例を採用し、事例の規範性に応じた検討を加えて試算したものであり、市場の実勢を反映して説得力を有する。収益価格は、最有効使用の建物を想定して地域の市場水準により賃料を設定して試算した。対象基準地は高度商業地であり、需要者は収益性を考慮して意思決定することから、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て、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 豊島 5 - 30								準 交通 0.0	域 交通 -3.0	
	公示価格 6,680,000 円 / ㎡		[102.0] 100	100 [102.0]	100 [85.4]	[105.0] 100	8,210,000		化 環境 0.0	要 環境 -12.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		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	補 画地 +3.0	因 行政 0.0	
	-								正 行政 -1.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,130,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因) 豊島区の商業地では、店舗賃料がやや弱含んでいるが賃貸需要は回復傾向にある。投資用不動産の需要は堅調に推移している。					
	(地 域 要因) 池袋西口駅前の立地・繁華性に優る商業地域であり、旺盛な不動産投資需要を反映して、地価は上昇傾向にある。										
	(個別的 要因) 個別的要因に変動は見られない。駅前広場に面した角地であり、出入りの便及び視認性が良く市場競争力を有する。										
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 %								