

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)5-8	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 吉澤 真美
鑑定評価額	84,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	750,000 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]	590,000 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
					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		豊島区南長崎五丁目3 8 7 2 番 4 外「南長崎5 - 2 目 1 3 3」				地積 (㎡)	113 ()	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, 400) 防火			
	1:1.5	店舗兼住宅 S3		小売店舗、飲食店舗等が見られる駅前の商業地域		東5.4m区道		水道、ガス、下水	東長崎 80m		(その他) (100, 324)		
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m				標準の使用	中層店舗事務所共同住宅併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 13 m、規模				120 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	5 . 4 m区道		交通施設	東長崎駅 南方80m		法令規制	商業 (100, 324) 防火	
	地域要因の将来予測		近隣の金融店舗跡地でRC造10階建の店舗付マンションが着工し、令和5年末の竣工が予定されている。当面の地域要因に格別の変動はないものの、近隣地域の活性化に寄与することが期待される。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所共同住宅併用地							(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		797,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		598,000 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、豊島区及び隣接区のうち、私鉄や地下鉄沿線等の近隣商業地域。典型的需要者は、収益物件を求める投資家等で、一部自用の事業者も存する。量販店やネット通販へ顧客が流出し、旧来型の商店街は苦戦を強いられており、共同住宅等に建て替わる例も散見される。金融緩和が継続する中、コロナ禍にあっても投資用物件への需要は堅調で、今期の地価は上昇傾向で推移した。対象標準地と同規模の土地の中心価格帯は8千万円から1億円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格に対し収益価格は低位に試算された。対象基準地は中層店舗事務所共同住宅併用地としては規模がやや小さく、投資効率が低いと想定される。対象基準地には投資家のみならず自用の事業者等の需要も想定される。比準価格はこれら需要者の行動原理を反映した実証的な価格である。以上の検討の結果、比準価格に説得力を認めて当該価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示規格とした価格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊島5-18		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 735,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	750,000						
(9) 指定基準地からの検討	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	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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 727,000 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	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。						
	-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 豊島5-18 公示価格 735,000 円/㎡					[地域要因]	長期低落傾向にある旧来型商店街であるが、コロナ禍により地元消費が喚起されるという側面も見られた。地域要因に格別の変動はない。						
	変動率 年間 +3.2 % 半年間 +2.0 %					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						