

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 - 9	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 森永 慎一 印

鑑定評価額	305,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,240,000 円／㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	1,790,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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		豊島区池袋二丁目5番14「池袋2-53-12」				②地積(㎡)	136	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)			
	1:2	店舗兼事務所RC8	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	東28 m区道	水道、ガス、下水	池袋480 m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m			②標準の使用	高層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 16 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 28 m区道	交通施設	池袋駅北西方480 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	池袋駅西口の劇場通り沿いに形成された中高層の店舗事務所ビル等の建ち並ぶ商業地域で、特段の価格変動要因も見受けられないことから、当面の間は現状維持で推移するものと思われる。								
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,370,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	2,120,000 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	同一需給圏は中高層店舗事務所ビル及び共同住宅等が建ち並ぶ豊島区内の幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心はビル用地やマンション用地を探す投資法人や不動産業者等で、自社ビル用地の需要も見込まれる。画地の高度利用が可能な地域なのでコロナ禍の中でも需要は根強いが、需要に比べ供給が少ないので高値で取引される傾向にある。市場の中心価格帯を140㎡程度の標準的画地で総額2.5億～5億円程度、建物付きで6億～9億円程度と把握した。									
(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、幹線道路沿い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西口の劇場通り沿いに所在し近隣周辺には多数の収益物件が存するので収益価格は取引の指標として重要である。従って、市場性を反映した比準価格及び収益性を反映した収益価格をほぼ等しく重視し、指定基準地との検討も踏まえ鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格しをた	①□代表標準地 ■標準地	標準地番号	豊島 5 - 12	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 街路 0.0 地 街路 -1.1 準 交通 0.0 域 交通 -1.4 化 環境 0.0 要 環境 +24.0 補 画地 +2.0 因 行政 -13.3 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]	100	2,240,000		
	2,390,000 円/㎡		100	[102.0]	[104.8]	100				
(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 街路 0.0 地 街路 -1.6 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +64.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0		
	豊島(都) 5 - 12									
	前年指定基準地の価格	[99.2]	100	100	[100.0]	100	2,230,000			
(10) 対年ら象標の基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 2,240,000 円/㎡			③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 飲食業を中心に店舗需要の減退が見られる一方で、金融緩和と政策の継続等により投資物件を中心に区内の商業地需要は回復傾向にある。					
	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〕 中高層の店舗事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域として熟成しており、価格形成に影響を及ぼすような地域要因の変動は特に見当たらない。					
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %		〔個別的要因〕 価格形成に影響を与えるような個別的要因は特になく、画地規模も地域の標準である。個別的要因に特段の変動は見当たらない。					