別記様式第６

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日　提出
豊島（都）　5-9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　日本鑑定ネットワーク
豊島（都）　5-9	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　　長谷川　宏樹

鑑定評価額	313,000,000円	１㎡当たりの価格	2,300,000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1日	(6)路線価	［令和 4年 1月］路線価又は倍率	1,820,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和4年6月20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	豊島区池袋二丁目５３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	⑨法令上の規制等
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28m区道	水道、ガス、下水	池袋 480m	商業 (80,800) 防火 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ
②標準的使用	高層店舗事務所地
③標準的画地の形状等	間口　約　9.0ｍ、奥行　約　16.0ｍ、規模　140㎡程度、形状　長方形
④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない 街路：２８ｍ区道 交通施設：池袋駅北西方 480m 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	当該地域は中高層店舗事務所、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、格別の変動要因はなく、当面現状を維持するものと予測する。なお、地価についてはしばらくの間やや強含み傾向が継続するものと予測する。

(3)最有効使用の判定	高層店舗事務所地
(4)対象基準地の個別的要因	なし

(5) 鑑定評価の手法の適用

手法	価格	
取引事例比較法	比準価格	2,500,000円／㎡
収益還元法	収益価格	2,030,000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に所在する普通商業地域一円である。需要者の中心は同一需給圏内を中心に不動産賃貸経営を指向する個人投資家、投資法人、中小企業のオーナー等が多い。また、マンション用地・投資物件用地需要は回復傾向にあるものの、取引は増加傾向に至る状況ではない。なお、用地需要が多い価格帯としては総額で１０億円程度までである。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

近隣地域は中高層店舗事務所、店舗付共同住宅等が混在する普通商業地域である。自用の物件と賃貸物件の比率は同程度で、収益性も求められる商業地域に所在するので、比準価格、収益価格を適切にウェイト付けし、かつ指定基準地との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

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／㎡）
標準地番号 豊島 5-12 公示価格 2,420,000円／㎡	[101.5]/100	100/[102.0]	100/[105.0]	[100.0]/100	2,290,000

⑦内訳

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	-1.0
交通	0.0	交通	-1.0
環境	0.0	環境	+26.0
画地	+2.0	行政	-15.0
行政	0.0	その他	0.0
その他	0.0		

(9) 指定基準地からの検討

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／㎡）
豊島（都）　5-12 前年指定基準地の価格 3,750,000円／㎡	[102.4]/100	100/[100.0]	100/[166.3]	[100.0]/100	2,310,000

⑦内訳

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	-1.0
交通	0.0	交通	+5.0
環境	0.0	環境	+60.0
画地	0.0	行政	0.0
行政	0.0	その他	0.0
その他	0.0		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　2,240,000円／㎡

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／㎡

②変動率　年間　+2.7％　半年間　％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］	新型コロナウィルス感染症の影響に伴う経済状況の悪化により、不動産需要は低迷していたが、不動産需要は回復しつつある。
［地域要因］	投資物件用地としての優位性があり、現在の経済状況に伴い、地価はやや強含み傾向にある。
［個別的要因］	個別的要因に変動はない。