

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)5-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社T I A A
豊島(都)5-11	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 伊藤 剛
鑑定評価額	117,000,000 円	1㎡当たりの価格	660,000 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3日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	520,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月27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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊島区長崎一丁目5 4 番 1 3 外 「長崎 1 - 4 - 7 」			地積 (㎡)	178 ()	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		近商 (80, 300) 準防 高度(3種)				
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅 R C 4		小売店舗、飲食店等 が建ち並ぶ近隣商業 地域		西7.1m区道	水道、 ガス、 下水	椎名町 200m		(その他) 地区計画等 (90, 300)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 15 m、西 22 m、南 20 m、北 20 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模			180 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	7 . 1 m区道	交通 施設	椎名町駅 北西方200m		法令 規制	近商 (90, 300) 準防 高度(3種) 地区計画等			
	地域要因の 将来予測		椎名町サンロード沿いの小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ近隣商業地域で、今後も概ね現状を維持するものと予測する。 不動産需要は堅調で地価はやや強含みで推移している。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(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		715,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		589,000 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、豊島区及びその周辺区等で食料品、日用品等の生活用品を扱う店舗等が建ち並ぶ商業地域及びその周辺の住商混在地域等を中心とする地域である。主たる需要者は、自己利用目的の一般法人、マンションデベロッパー、不動産業者等である。周辺背後地の状況、利便性等が良好であるため土地需要は高い。立地、規模等により土地総額に幅があるが、土地は標準的画地規模を前提とすると1億円から1 . 3億円程度が需要の中心である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		椎名町駅周辺の比較的繁華性の高い近隣商業地域で、賃貸投資前提の収益価格は相応の規範性が認められる。比準価格は対象基準地との規範性が認められる実際の取引事例を中心として試算しており、市場の実態が反映されているため説得力を有する。以上の検討及び市場特性を再検討した結果、説得力を有する比準価格を標準とし収益価格を関連付け、さらに周辺公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 標準 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊島5-17		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 の標準価格 (円/㎡)	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	-2.2 +2.1 -9.0 +4.0 0.0
	公示価格 610,000 円/㎡		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	[100.0] 100	659,000							
(9) 指定 から の 検 討	指定基準地番号 豊島(都)5-8		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	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	-3.4 +1.5 +13.5 +2.2 0.0
	前年指定基準地の価格 727,000 円/㎡		[103.2] 100	100 [100.0]	100 [113.7]	[100.0] 100	660,000							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 640,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	区内の法人の資金調達環境に大きな変化は見られず、投資物件への需要は根強い。ただし、今後の景気動向に留意する必要がある。								
	-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]	椎名町駅周辺の近隣商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。地価はやや強含み傾向で推移している。							
変動率 年間 +3.1 % 半年間 %					[個 別 的 要 因]		代替競争不動産との関係において、立地、環境、地積規模で概ね標準的であり、個別的要因に変動はない。							