

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセット・バリュエーション・パートナーズ
豊島(都)5-12	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 吉村 克

鑑定評価額	499,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,840,000 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]	3,090,000 円/m ²
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊島区南池袋二丁目97番13 「南池袋2-27-6」			②地積 (㎡)		130 ()		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							
	1:3	店舗兼事務所 SRC7F1B		中高層の店舗、事務 所ビルが建ち並ぶ商 業地域		北西20m区道		水道、 ガス、 下水		池袋 280m		(その他) 駐車場整備地区 地区計画等 (100, 800)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 60 m、北 30 m					②標準的使用 高層店舗兼事務所地											
	③標準的画地の形状等			間口 約 6.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		20m区道		交通 施設		池袋駅 南東方280m	法令 規制	商業 (100, 800) 防火 駐車場整備地区 地区計画等				
	⑤地域要因の 将来予測		中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域として熟成度は高く、今後とも現状を維持しつつ推移するものと予測される。新型コロナウイルスの新規感染者数は安定化傾向にあり、地価は反転上昇している。																
(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		3,920,000 円/㎡												
			収益還元法		収益価格		3,000,000 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		JR山手線各駅の駅前に店舗兼事務所が立地する高度商業地域を供給圏とし需要圏域は広く23区部に及ぶ。市場において中心となる価格帯は4～6億円であり、需要者の属性は店舗兼事務所ビルを投資や資産保有目的で取得する個人投資家及び一般事業法人あるいはこれらへの販売を目的として不動産を取得する不動産業者である。コロナ禍にあるものの不動産投資環境は良好であるが店舗事務所の賃貸の需要は停滞気味である。なお、供給余力は限定的である。																
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		豊島区内の商業地域より取引事例を採用し適正に価格形成要因を比較考量した結果、実証的な比準価格が得られた。収益価格は、店舗兼事務所の建設を想定し求めたもので、対象不動産の収益性を具現化した理論的価格として有用性が高い。以上のとおり、比準価格、収益価格ともに妥当性を指向するものと考えられたので、実証的な比準価格を標準に理論的な収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記のとおりに決定した。																
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊島5-5		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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 3,750,000 円/㎡		[102.4] 100		100 [100.0]		100 [100.0]		[100.0] 100		3,840,000			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/㎡)		⑦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					その他					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 3,750,000 円/㎡					③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 新規感染者数の増加に歯止めがかかり飲食店舗の利用者数も回復傾向にある。また、金融緩和政策の継続が不動産需要を惹起している。												
	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 豊島5-5 公示価格 3,750,000 円/㎡						[地域要因] 駅前高度商業地として熟成度が高く地域要因に大きな変化はない。												
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 +2.4 %						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												