

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 - 5	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 森永 慎一

鑑定評価額	3,200,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,600,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-----------------	-------------------------	-------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	9,440,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		豊島区東池袋一丁目 2 2 番 1 1 「東池袋 1 - 2 2 - 8」				地積 (㎡)	( 254 )	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 (80,800) 防火				
	台形 1 : 1.2	店舗兼事務所 S R C 8F 1B	中高層の店舗ビル等が建 ち並び繁華な商業地域		北西15 m 区道	水道、 ガス、 下水	池袋350 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 40 m、西 20 m、南 20 m、北 40 m		標準的使用	高層店舗兼事務所地							
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない		街 1 5 m区道		交通	池袋駅東方350 m		法令	商業 (100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区		
	事項				路		施設			規制			
地域要因の将来予測		都内でも有数の人通りを誇るサンシャイン 6 0 通り沿いの商業地域。近隣周辺では大規模な再開発や建替えが行なわれている。繁華性及び収益性に優れており投資需要は引き続き旺盛で、地価は上昇基調にて推移している。											
(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	台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 13,500,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 11,600,000 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		同一需給圏は池袋駅周辺並びに同じ副都心である新宿駅及び渋谷駅周辺の高度商業地域と判定した。需要者の中心は資金調達力を有する大手不動産会社や投資法人であるが、自社ビルを求める大手法人も需要者として考えられる。所在、規模、道路付け等により取引価格は大きく異なるものの市場の中心価格帯を 2 5 0 ㎡前後の土地で総額 3 0 億 ~ 4 0 億円程度と把握した。繁華性及び収益性に優れており投資需要は引き続き旺盛なので地価は上昇基調にて推移している。											
(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、同一需給圏内に存する高度商業地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おり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東口に形成された高度商業地域に存するので収益価格は投資採算性の指標として重要である。従って、比準価格と収益価格を関連付け、価格牽連性を有する公示地等との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地	標準地	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 街路 0.0	地 街路 +5.1			
	標準地番号	豊島 5 - 1							準 交通 0.0	域 交通 +8.8			
	公示価格	17,000,000 円 / ㎡	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [144.0]	[100.0] 100	12,600,000		化 環境 0.0	要 環境 +18.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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	補 画地 0.0	因 行政 +6.7			
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			正 行政 0.0	その他 0.0			
									その他 0.0				
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,100,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	( 一般的 要 因 )	米国の通商政策や中東情勢等不安要素はあるものの、池袋駅周辺の商業地に対する投資需要は旺盛で、地価は上昇基調にて推移している。							
	- 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					( 地 域 要 因 )	サンシャイン 6 0 通り沿いに位置し、高い繁華性を誇る地域。地域要因に特段の変動は見受けられない。						
	代表標準地	標準地	( 個別的 要 因 )				市場競争力を増減させる要因は特になく地域のほぼ標準である。個別的要因に特に変動は見受けられない。						
	標準地番号	-											
	公示価格	円 / ㎡											
変動率		年間 +13.5 %		半年間 %									