

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 城北不動産鑑定
豊島(都)5-6	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 犬嶋 和彦
鑑定評価額	1,200,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,730,000 円/m ²	

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 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	1,290,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 14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		豊島区東池袋四丁目3 2 7 7 番 1 1 外 「東池袋4 - 3 9 - 1 3」				地積 (㎡)	694 ()	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, 600) 防火			
	1:1.2	ホテル、店舗兼駐車場 S R C 14		中高層ビル、マンシ ョン等が建ち並ぶ商 業地域		北東23m国道	水道、 ガス、 下水	大塚 540m		(その他) (100, 600)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 70 m、南 30 m、北 70 m					標準の使用	高層店舗付共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 3 m国道		交通 施設	大塚駅 南西方540m		法令 規制	商業 (80, 600) 防火	
	地域要因の 将来予測	容積率の高い幹線道路沿いの土地需要は堅調に推移しており、中高層事務所ビル、店舗付共同住宅等の建ち並ぶ商業地 域として推移してゆくものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定		高層店舗付共同住宅地					(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		1,890,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		1,510,000 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の幹線道路沿いに高度利用の進行する商業地域であり収益物件の保有を目的とする不動産業者や 投資家が中心的な需要者と把握される。高度利用可能な地域であり資金調達環境に大きな変化は無く需要は堅調に推移 している。取引の中心は規模によりまちまちであるが対象基準地の規模程度で総額1 2億円程度と考えられる。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	基準地は幹線道路沿いの商業地域に存し、周辺では収益物件の外自用物件の取引も見られる。類似の商業地域における 取引市場性を反映した比準価格は規範的である外、最有効使用に基づく収益性を反映した収益価格は理論的であるが一 部想定要素を内包することを考慮し、本件ではより実証的な比準価格をやや中心に収益価格を関連づけ、指定基準地等 との検討も踏まえ鑑定評価額を決定した。												
(8) 公 示 価 格 と した	代表標準地 標準地 標準地番号 豊島5-2		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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 -12.0 行政 -13.5 その他 -15.0	
	公示価格 1,030,000 円/㎡		[108.0] 100	100 [100.0]	100 [64.7]	[100.0] 100	1,720,000		標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 -7.0 交通 +8.5 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 豊島(都)5-13		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -7.0 交通 +8.5 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,620,000 円/㎡		[116.0] 100	100 [100.0]	100 [108.0]	[100.0] 100	1,740,000		標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 -7.0 交通 +8.5 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,500,000 円/㎡			価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 金利先高感があるものの資金調達環境に大きな変化はなく、 投資用不動産に対する需要は堅調に推移している。								
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 高度利用の進む幹線道路沿いの商業地域であり地域要因に大 きな変化はない。								
	変動率 年間 +15.3 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変化はない。								