

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 森不動産鑑定事務所
豊島(都) 5 - 7	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 森 久子

鑑定評価額	2,020,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,100,000 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]	7,850,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		豊島区西池袋一丁目 1 9 番 1 「西池袋 1 - 1 9 - 7」				地積 (㎡)	(182)	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 (80,900) 防火			
	台形 1.5 : 1	店舗兼事務所 S R C 6F 1B	中高層の店舗ビル等が建 ち並ぶ駅前商業地域		南東（駅前広場） 区道、 南側道	水道、 ガス、 下水	池袋駅前広場接面		（その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,900)			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 10 m、北 20 m				標準的使用	中高層の店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 11 m、				規模 180 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	駅前広場	交通施設	池袋駅西方駅前広場接面	法令規制	商業 (100,900) 防火 地区計画等 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ池袋駅西口駅前の商業地域。池袋駅西口地区市街地再開発事業は令和 6 年 1 1 月に都市計画決定の告示、解体工事は令和 1 2 年度から着手予定。当面は現況維持にて推移するものと予測する。										
(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	角地 形状	+5.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 12,200,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 9,880,000 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、J R 池袋駅及び新宿駅等のターミナル駅周辺に存する繁華性の高い商業地域。需要者の中心は資本力を有する法人、投資家または不動産開発業者等と判断される。供給が限られていることもあり取引価格及び規模はまちまちであるが、土地取引の中心価格帯は坪単価 3 千 5 百万 ~ 4 千万円程度と把握される。安定的な賃貸需要や旺盛な不動産投資需要を背景として、立地条件に優る商業地の地価は上昇となった。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の商業地域の事例を採用し、事例の規範性に応じた検討を加えて試算したものであり、市場の実勢を反映して説得力を有する。収益価格は、最有効使用の建物を想定して地域の市場水準により賃料を設定して試算した。対象基準地は高度商業地域に存し、需要者は収益性を考慮して意思決定することから、比準価格に収益価格を関連付け、価格牽連性を有する公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 -3.0			
	豊島 5 - 30						化 環境 0.0		要 環境 -15.0			
	公示価格		[106.5] 100	100	100	[105.0] 100	11,000,000	補正 画地 +3.0 行政 -1.0 その他 0.0	因 行政 0.0 その他 0.0			
(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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
							準 交通 0.0		域 交通 -3.0			
							化 環境 0.0		要 環境 -15.0			
	前年指定基準地の価格		[] 100	100	100	[] 100		補正 画地 +3.0 行政 -1.0 その他 0.0	因 行政 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 9,780,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	安定的な資金調達環境により、区内商業地の需要は堅調に推移している。金利動向の影響には引き続き注視を要する。						
	- 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 〕	池袋西口駅前の立地・繁華性に優る商業地域であり、旺盛な不動産投資需要を反映して、地価は上昇傾向にある。					
	代表標準地	標準地					〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動は見られない。駅前広場に面した角地であり、出入りの便及び視認性が良く市場競争力を有する。				
	標準地番号											
	公示価格											
	変動率	年間 +13.5 %	半年間 %									