別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　6日提出
豊島(都)5-5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＴＩＡＡ
豊島(都)5-5	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　　伊藤　剛

鑑定評価額	3,630,000,000 円	１㎡当たりの価格	14,300,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　3日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	10,800,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 17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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊島区東池袋一丁目２２番１１「東池袋１－２２－８」				②地積 (㎡)	254 ( )
	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	⑨法令上の規制等
	台形 1:1.2	店舗兼事務所 ＳＲＣ8F1B	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ繁華な商業地域	北西15m区道	水道、ガス、下水	池袋 350m	商業 (80, 800) 防火 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100, 800)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　20　m、南　20　m、北　40　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　14　m、奥行 約　18　m、規模　250　㎡程度、形状　長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１５m区道	交通施設	池袋駅 東方350m	法令規制	商業 (100, 800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	池袋駅東口のサンシャイン６０通り沿いに存し、周辺では大規模な再開発や建替えも見られ、今後も繁華性の高い商業地域としての利用が継続するものと予測する。投資需要は旺盛で、地価は上昇傾向で推移している。							

(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　15,200,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　13,400,000 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、対象基準地が存する池袋駅周辺及び周辺の副都心エリアで、新宿駅、渋谷駅等のターミナル駅周辺の高度商業地域を中心とする地域である。主たる需要者は、比較的資金調達力の高い大手デベロッパー、投資法人等であるが、自社ビル目的の一般法人も見られる。希少性の高いターミナル駅周辺の立地であるため、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３５億円前後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	対象基準地は池袋駅東口周辺の高度商業地域に存し、投資採算性も重視される土地であるため、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、比準価格と収益価格を相互に関連付け、さらに周辺標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地	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		
	標準地番号 豊島5-1						標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 +5.0
	公示価格 18,800,000 円/㎡	[107.1]/100	100/[100.0]	100/[140.2]	[100.0]/100	14,400,000		交通 0.0	交通 +8.8
								環境 0.0	環境 +15.0
								画地 0.0	行政 +6.7
								行政 0.0	その他 0.0
								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	地域要因 街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			交通	交通
								環境	環境
								画地	行政
								行政	その他
								その他	

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　12,600,000 円/㎡ 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 公示価格　円/㎡ ②変動率　年間　+13.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	区内の商業系不動産市場は堅調であり、価格も上昇基調である。但し、金利上昇や中東情勢等が及ぼす景気動向に留意する必要がある。
			[地域要因]	サンシャイン６０通り沿いの高度商業地域で、地域要因に特段の変動はない。高い投資需要を反映し地価は上昇傾向で推移している。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。