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)　５－６　　宅地-1

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)　５－６	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　　森永　愼一

鑑定評価額	1,390,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,010,000 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　５日	(６)路線価	[令和　８年１月]	1,500,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	豊島区東池袋四丁目３２７７番１１外 「東池袋４－３９－１３」			②地積（㎡）	694 (　　)	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 (80,600) 防火 （その他） (100,600)
	1：1.2	ホテル、店舗兼駐車場 ＳＲＣ 14	中高層ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地域	北東23 m 国道	水道、ガス、下水	大塚540 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　70ｍ、南　30ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　28 m、規模　700 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない。	街路：２３m国道	交通施設：大塚駅南西方540 m
		法令規制：商業(100,600)防火		
	⑤地域要因の将来予測	春日通り沿いに高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域として熟成しており、建替え等を除き当面は現状維持で推移するものと思われる。需要は引き続き堅調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	2,150,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,860,000 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及び隣接区内の幹線道路沿いに形成された商業地域。需要者の中心は同一需給圏内において賃貸経営を展開する不動産業者や投資家等であるが、まとまった規模の画地であればマンション業者の参入も考えられる。同一需給圏内においては不動産需要は堅調で、地価は引き続き上昇基調にて推移している。所在、規模、公法上の規制等により価格は異なるが、市場の中心価格帯を７００㎡程度の標準的画地で総額１３億～１５億円程度と把握した。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については豊島区東部の幹線道路沿い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いるので対象基準地の属する市場の特性を的確に反映した価格である。他方、対象基準地の存する春日通り沿いには高層の店舗兼共同住宅を始め収益物件が多数存するので収益価格は取引の指標として重要である。従って、本件評価においては、比準価格と収益価格を関連付け、更には指定基準地との検討を踏まえた上で鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 豊島　５－２	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	地域要因の比較
	公示価格 1,190,000 円／㎡	[107.4]／100	100／[100.0]	100／[63.5]	[100.0]／100	2,010,000		標準　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 0.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地域　街路 -0.8 域　交通 +1.2 要　環境 -27.0 因　行政 -13.3 その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 豊島(都)　５－13	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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 1,880,000 円／㎡	[116.0]／100	100／[100.0]	100／[108.3]	[100.0]／100	2,010,000		標準　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 0.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地域　街路 -6.8 域　交通 +8.6 要　環境 +7.0 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	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　1,730,000 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　+16.2 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）建築コストの高騰や金利上昇リスク等の不安要素はあるが、池袋駅周辺を中心に区内の商業地に対する需要は堅調に推移している。 （地域要因）春日通り沿いに形成された商業地域でマンション用地需要も見込める。地域要因に特段の変動は見受けられない。 （個別的要因）地域の標準的規模の整形画地であり、地域内の競争力は普通程度である。個別的要因に特段の変動は見受けられない。