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)　５－７　宅地-1

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	2,280,000,000 円	１㎡当たりの価格	12,500,000 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　２日	(６)路線価	[令和　8年1月]	8,910,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊島区西池袋一丁目１９番１「西池袋１－１９－７」			②地積（㎡）	182 (　　)	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 (80,900) 防火
	台形 1.5：1	店舗兼事務所 ＳＲＣ 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	①範囲	東　0ｍ、西　20ｍ、南　10ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	中高層の店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　17ｍ、奥行　約　11ｍ、規模　180㎡程度、形状 長方形						
	④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
	⑤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１１月に都市計画決定の告示、解体工事は令和１２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 +5.0 形状 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 13,700,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 11,200,000 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、ＪＲ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４千万～４千５百万円程度と把握される。立地条件に優る商業地では安定的な賃貸需要や堅調な不動産投資需要を背景として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　５－30	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 -1.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -3.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 9,330,000 円／㎡	[106.5]/100	100/[102.0]	100/[82.5]	[105.0]/100	12,400,000			
(9)指定基準地の検討	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100				

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 11,100,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	区内商業地における投資需要は堅調に推移している。金利動向、建築費高騰等の影響には引き続き注視を要する。
	②変動率　年間 +12.6 %　半年間 %		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。
			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。