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)5-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	蛯原総合鑑定
豊島(都)5-9	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士 蛯原 裕人

鑑定評価額	488,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,590,000 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 4日	(6)路線価	[令和 8 年 1月]	2,710,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 12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	豊島区池袋二丁目５３番１４「池袋２－５３－１２」				②地積 (㎡)	136 ( )	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, 800) 防火
	1:2	店舗兼事務所 ＲＣ8	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	東28m区道	水道、ガス、下水	池袋 480m		(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 50 m、西 20 m、南 30 m、北 30 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 9.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項: 特にない / 街路: ２８m区道 / 交通施設: 池袋駅 北西方480m / 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	池袋駅から徒歩圏内に所在する高層店舗兼事務所ビル、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特に変化はなく、今後も現状維持で推移するものと思われる。		

(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所	(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	3,890,000	円/㎡
収益還元法	収益価格	3,080,000	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最寄駅から徒歩圏内に所在する普通商業地域と判定した。需要者の中心は自己使用目的の一般事業法人、或いは収益獲得を目指す不動産業者、投資法人等である。都心立地で交通利便性が優れ、高容積率の物件は店舗兼事務所のほか、店舗付共同住宅用途も考えられ、需要は旺盛で地価は高値で推移している。中心価格帯は規模や立地により差異があるが標準的画地の規模で総額５億円前後と把握した。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例より試算しており、市場の実勢を反映した説得力ある試算価格である。需要者は取引に当たって、代替競争不動産の取引価格や資産性に加えて、収益物件取引が見込まれる当該地域では収益性に着目すると思われる。収益価格は市場賃料、還元利回りに基づき投資採算性を分析した理論的な価格である。以上より両価格を相互に関連付け、指定基準地等との均衡に留意のうえ、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 標準地番号 豊島5-12	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								
	公示価格 3,560,000 円/㎡	[107.7]/100	100/[102.0]	100/[104.1]	[100.0]/100	3,610,000	標準化補正	街路	0.0	交通	0.0	環境	0.0	画地	+2.0
								行政	0.0	その他	0.0				
							地域要因	街路	-1.0	交通	-1.0	環境	+25.0	行政	-15.0
								その他	0.0						

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 豊島(都)5-12	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								
	前年指定基準地の価格 5,200,000 円/㎡	[115.4]/100	100/[100.0]	100/[166.3]	[100.0]/100	3,610,000	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				
							地域要因	街路	-1.0	交通	+5.0	環境	+60.0	行政	0.0
								その他	0.0						

(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 3,100,000 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/㎡
	②変動率 年間 +15.8 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況		
[一般的要因]	豊島区内商業地の不動産投資需要は引続き堅調、地価は高値を維持しているが、今後の国内外政治経済情勢や物価動向に留意を要する。
[地域要因]	池袋駅西口から徒歩圏内に所在する幹線通り沿いの高度利用可能な商業地であり、需要は堅調である。地域要因に特段の変動はない。
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。