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)　５－12　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)　５－12	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　森永　愼一

鑑定評価額	780,000,000 円	１㎡当たりの価格	6,000,000 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]	4,640,000 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	豊島区南池袋二丁目９７番１３ 「南池袋２－２７－６」				②地積（㎡）	130 (　　)	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 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)
	1：3	店舗兼事務所 ＳＲＣ 7F 1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北西20 m 区道	水道、ガス、下水	池袋280 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　60ｍ、北　30ｍ		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　6.5 m、奥行　約　20 m、規模　130 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２０m区道	交通施設	池袋駅南東方280 m	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	中高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域として熟成度は高く、当面は現状維持で推移するものと思われる。繁華性及び収益性に優れており投資需要は旺盛で、地価は依然として上昇基調にて推移している。					

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地	(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	6,300,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	5,680,000 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	同一需給圏は池袋駅を中心にして豊島区及び隣接区内のＪＲ山手線の各駅近くに存する繁華性の高い商業地域。需要の中心は収益物件を探す投資法人や開発用地を探す不動産業者であるが、自社ビル（及びその用地）を探す事業法人も需要者として考えられる。繁華性及び収益性に優れた地域なので投資需要は引き続き旺盛で地価は上昇基調にて推移している。市場の中心価格帯については画地規模１００～１５０㎡程度の土地で総額６億～１０億円程度と把握した。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引時点を遡らざるを得なかったものの池袋駅周辺に存する商業地の事例を中心に採用し補修正及び要因比較は適正に行われており比準価格は対象基準地の属する市場の実態を的確に反映した価格である。他方、対象基準地は池袋駅東口近くの準高度商業地域に存するので収益価格は投資採算性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、更には近隣に存する他の基準地の価格との均衡にも十分に留意し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　５－５	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
	公示価格 5,570,000 円／㎡	[107.7]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	6,000,000		標　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　街路　0.0 域　交通　0.0 要　環境　0.0 因　行政　0.0 その他　0.0

(9)指か定ら基の準検地討	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 その他

(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　5,200,000 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　豊島　５－５ 公示価格　5,570,000 円／㎡ ②変動率　年間　+15.4 %　半年間　+7.7 %	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）	高層の店舗事務所ビル等が建ち並ぶ池袋駅東口の準高度商業地域で、繁華性及び収益性に優る。地域要因に特段の変動はない。
			（個別的要因）	地域の標準的規模の整形画地で、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ない。