

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	持田不動産鑑定・調査事務所
北(都)5-8	東京都	区部第9分科会	氏名	不動産鑑定士 持田 幸宏
鑑定評価額	295,000,000 円		1㎡当たりの価格	912,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[ 令和 6年 1月 ]	690,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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所在地及び地番並びに「住居表示」等					北区王子本町一丁目28番10外「王子本町1-28-5」					②地積 (㎡)		324 ( )	③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			近商 ( 80, 400 ) 防火 高度(最低7m)												
	1.5:1		店舗、事務所兼共同住宅 RC7		店舗兼共同住宅、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		南西20m都道		水道、ガス、下水		王子550m			(その他) ( 100, 400 )												
(2) 近隣地域	①範囲		東 10 m、西 40 m、南 60 m、北 60 m										②標準の使用		中高層店舗兼共同住宅地											
	③標準的画地の形状等			間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形																						
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 20m都道		交通施設		王子駅 北西方550m		法令規制		近商 高度(最低7m) ( 100, 400 ) 防火											
	⑤地域要因の将来予測		地域は王子駅から徒歩10分圏内の高台に存し、高容積率で、中高層共同住宅が多く見られる商業地域である。今後、北区役所移転が計画されているが、当面は現状のまま推移するものと予測する。																							
(3)	最も有効使用の判定					中高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		925,000 円/㎡										(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+1.0							
	収益還元法		収益価格		837,000 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、主に北区及び周辺区内の普通商業地域。需要者の中心は、地元の事業者、貸しビル業者、ディベロッパー等。地域内は商業目的利用以外にも利便性の良さから賃貸マンション用地としての利用があり得、都道に面する高容積消化可能な立地条件は魅力的である。コロナ時の集もり需要がマンション用地需要へ転化し、土地価格水準を上昇させている。画地規模等により差があるものの、建物付きで総額5億円台が取引の中心。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	JR王子駅から徒歩圏内で、マンション賃貸需要が強い。収益価格は投資回収能力を示すが、還元利回りの設定等に想定要素が多くなる。しかし比準価格は、現実に市場で成立した土地取引事例を複数収集し・比較することで、需要者の意思を反映した現実的な価格となる。よって広幅員道路沿いの商業地の事例を採用し、市場の趨勢を反映している比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																									
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 北5-8		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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他		-1.0 0.0 -17.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格 694,000 円/㎡		[ 105.9 ] 100		100 [ 100.0 ]		100 [ 82.2 ]		[ 101.0 ] 100		903,000															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 北(都)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		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他		-6.0 +4.0 +33.0 +4.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,100,000 円/㎡		[ 110.0 ] 100		100 [ 100.0 ]		100 [ 135.2 ]		[ 101.0 ] 100		904,000															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 815,000 円/㎡					③ 価格変動状況要因の		[ 一般的 ] 需要は未だ強いが、金利上昇の影響等により、取引件数は横這い。取引価格は上昇傾向にある。区内の人口は微増、世帯数は増加。																		
	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/㎡							[ 地 域 ] 将来的に建物高層化の進展や北区役所の移転もあり得、変動要素となり得るが、現状は地域要因に大きな変動はみられない。																		
	②変動率 年間 +11.9 % 半年間 %							[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。																		