

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	343,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,060,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	790,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7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 ( )		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		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、北区役所の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		ない														
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		1,100,000 円/㎡																				
	収益還元法		収益価格		931,000 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・住混在目的利用が標準的となっている。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。北区内の再開発事業の影響もあり、土地価格水準は高位である。駅近の利便性から、中規模画地は、主に賃貸マンション用地として活用される傾向にある。成約賃料水準の高まり等が、収益採算目的の投資を活発化させている。																							
(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。投資回収計算である収益価格は、還元利回りの設定等に想定要素があるものの、市場参加者の投資意思決定過程を反映している。比準価格は、現実的に市場で成立した土地取引事例を複数収集・比較することで、現実的な市場水準を反映した価格となる。よって市場の趨勢を反映している比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討も踏まえ、上記のとおりに鑑定評価額を決定した。																							
(8) 公示 価格 とした	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 -20.0 0.0 0.0	
	公示価格 782,000 円/㎡		[ 106.4 ] 100		100 [ 100.0 ]		100 [ 79.2 ]		[ 100.0 ] 100		1,050,000			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 0.0 0.0 0.0 0.0		-6.0 +4.0 +27.0 +4.0 0.0					
(9) 指定 基準 地 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		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		-6.0 +4.0 +27.0 +4.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,210,000 円/㎡		[ 112.4 ] 100		100 [ 100.0 ]		100 [ 129.1 ]		[ 100.0 ] 100		1,050,000			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 0.0 0.0 0.0 0.0		-6.0 +4.0 +27.0 +4.0 0.0					
(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 912,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の		[ 一般的 要因 ] 需要は未だ強いが、先行き不透明な環境の中、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・世帯数はともに増加。																		
	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 要因 ] 周辺の将来的な建物高層化の進展や北区役所の移転先が決まる等の変化もあるが、地域要因に大きな変動はみられない。																		
	②変動率 年間 +16.2 % 半年間 %						[ 個別的 要因 ] 個別的要因に変動はない。																		