

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社青山不動産鑑定所
北(都) 5 - 10	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 青山 弘平

鑑定評価額	1,690,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	3,630,000 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 6 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	2,650,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		北区王子一丁目 1 0 番 8 「王子 1 - 1 0 - 1 8」				地積 (㎡)	465 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,600) 防火	
	台形 1 : 2	銀行 R C 5F 1B	中高層の銀行、店舗等が 建ち並ぶ駅前商業地域		南東 (駅前広場) 国道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	王子駅前広場接面		(その他) (100,600)	
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	中高層店舗事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	王子駅前広場	交通施設	王子駅前広場接面	法令規制	商業 (100,600) 防火	
	地域要因の将来予測		王子駅前広場に面する地域であるが、大きな開発計画等もなく、当面は現状を維持したまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗事務所地					(4) 対象基準地の 個別的要因	角地		+3.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 3,690,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 3,510,000 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、周辺区を含む主に J R 線、地下鉄線各駅周辺の商業地域の存する圏域であり、広域的に形成されている。主たる需要者は賃料収受を企図する不動産業者等や、自社ビル等、自らの利用に供するため不動産の取得を検討している各種事業者等が中心となる。中心価格帯は、その立地、環境条件等により、かなりのばらつきが認められる。商業地の供給が少ない一方で、不動産取得需要は依然旺盛で、取引価格の上昇が継続している。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は王子駅前の商業地域に位置し、指定容積率との関連から、収益性及び投資採算性に着目しての取引も想定されるが、これら収益性等を考慮したうえで成約に至った実際の取引価格から試算した比準価格は、商業地においても規範性は高く、需要者の行動原理にも合致し、より説得力が高いと判断する。以上より、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、地価公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示価格 と 格し を た	代表標準地 標準地番号 北	標準地 5 - 14	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -3.0 要 環境 -36.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 2,050,000 円 / ㎡		[107.2] 100	100 [100.0]	100 [62.1]	[103.0] 100	3,640,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,090,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要 因〕 〔地 域 要 因〕 〔個別的要 因〕	人口は微増、世帯数は増加傾向、取引件数はほぼ横這いで推移している。取引価格は上昇を継続している。				
	- 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					地域要因に特段の変動は認められない。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 -	公示価格 円 / ㎡			特段大きな要因変動は認められず、代替競争関係にある不動産と比較した場合の優劣及び競争力は普通程度である。				
	変動率	年間 +17.5 %	半年間 %							