

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	リアルバリュー不動産鑑定株式会社
北(都)9-1	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 末原 伸隆
鑑定評価額	1,850,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	417,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	330,000 円/m <sup>2</sup>
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		北区堀船二丁目3番1外 「堀船2-33-11」				地積 (㎡)	4,434 ( )	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		工業 ( 60, 200 ) 準防						
	1:1.2	倉庫兼事務所 SRC6		倉庫等のほかに住宅 も見られる工業地域		東9m区道	水道、 ガス、 下水	王子 1.1km		(その他) ( 70, 200 )						
(2) 近隣 地域	範囲	東 130 m、西 190 m、南 140 m、北 110 m						標準的使用	倉庫・工場の敷地							
	標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 80 m、規模		4,000 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	9 m区道	交通 施設	王子駅 北東方1.1km		法令 規制	工業 ( 60, 200 ) 準防					
	地域要因の 将来予測	倉庫等の存する工業地域で、高速道路からのアクセスも良く、当面は現状のまま推移すると予測されるが、近年はマンションの建築も見られ住宅系用途への移行が進んでいる。														
(3)	最有効使用の判定		倉庫・工場の敷地				(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		427,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格		273,000 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	同一需給圏を北区及び隣接区をはじめとする都内全域の工業地域及び住工混在地域と判定した。画地規模の大きい工業地の需要の中心は物流関連の事業者と想定されるが、住宅用地への用途転換の可能なエリアにおいてはマンションの素地としての需要も高い。大規模物流施設用地の需要は旺盛であり、近年地価の高騰が続いている。規模等の画地条件、需要者の属性等の取引に係る個別事情に大きく左右されるため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際に成約した工業地、物流業務用地の取引事例に基づいており、客観性、実証性に優れる。近隣地域及び周辺地域において、収益目的の物流倉庫等は少なく、地価に見合う賃料水準の設定は困難であり、収益価格は相対的に信頼性が劣る。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似する標準地との検討、単価と総額との関連等に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号 板橋9-1		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 化補 正	街路	0.0	地域 要因	街路	-3.0		
	公示価格 367,000 円/㎡		[ 104.3 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 91.9 ]	[ 100.0 ] 100	417,000			交通	0.0		交通	+0.3		
(9) 指定 基準 地の 検討	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 化補 正	環境	0.0	地域 要因	環境	-5.5		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				画地	0.0		行政	0.0	行政	0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				変 動 状 況 の 要 因	[ 要 因 ]	北区の人口は微増、世帯数は増加傾向となっている。工業地の取引は少ないが、物流関連用地の需要は旺盛である。									
	前年標準価格 382,000 円/㎡						令和3年に近隣地域内に分譲マンションが竣工し、マンション素地としての需要の高まりが伺える。									
	-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 ]									
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						[ 個別的 要 因 ] 個別的要因に変動はない。									
変動率		年間	+9.2 %	半年間	%											