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
北(都)　５ － 10　　宅地-1

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	1,990,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,290,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	3,170,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	北区王子一丁目１０番８ 「王子１－１０－１８」				②地積（㎡）	465 (　　)	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 (80,600) 防火 （その他） (100,600)
	台形 1：2	銀行 ＲＣ 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		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ				②標準的使用	中高層店舗事務所地		
	③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							
	④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	王子駅駅前広場接面	法令規制	商業 (100,600) 防火
	⑤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	4,370,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	4,010,000 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ＪＲ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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 北　5 － 14	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　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　0.0 行政　0.0 その他　0.0	地域要因の比較 街路　0.0 交通　-3.0 環境　-35.0 行政　0.0 その他　0.0
	公示価格 2,440,000 円／㎡	[108.4]／100	100／[100.0]	100／[63.1]	[103.0]／100	4,320,000			
(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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因の比較 街路 交通 環境 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

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　3,630,000 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　－
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　+18.2 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）区内の人口、世帯数は微増傾向で推移。取引件数は概ね横這いで推移している。

（地域要因）地域要因に特段の変動は認められない。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。