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)9-1　　宅地-1

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	2,070,000,000 円	１㎡当たりの価格	467,000 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]	370,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北区堀船二丁目３３番１外「堀船２－３３－１１」				②地積 (㎡)	4,434 ( )	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		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	①範囲	東 130 m、西 190 m、南 140 m、北 110 m	②標準的使用	倉庫・工場の敷地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：９m区道 / 交通施設：王子駅 北東方1.1km / 法令規制：工業 (70, 200) 準防		
	⑤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、近年はマンション素地等、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 509,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 318,000 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。画地規模のまとまった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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 板橋9-1	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	地域要因
	公示価格 406,000 円/㎡	[106.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.9]	[100.0] / 100	468,000		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	街路 -3.0 交通 +0.3 環境 -5.5 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 417,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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。
	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] 令和３年に近隣地域内に分譲マンションが竣工する等、マンション素地としての需要の高まりが伺える。
	②変動率 年間 +12.0 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。