

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	矢崎不動産鑑定事務所
北(都)5-8	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 矢崎 美和子 印
鑑定評価額	237,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	733,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	580,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		北区王子本町一丁目2 8 番 1 0 外 「王子本町 1 - 2 8 - 5」				地積 (㎡)	324 ()	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		近商 (80, 400) 防火 高度最低7m				
	1.5:1	店舗、事務所兼共同 住宅 R C 7		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	範囲	東 10 m、西 40 m、南 60 m、北 60 m					標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地						
	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								
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	2 0 m都道	交通 施設	王子駅 北西方550m		法令 規制	近商 (100, 400) 防火 高度最低7m			
	地域要因の 将来予測	地域は王子駅から徒歩 1 0 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、北区役所移転が計画されておりその影響も考えられるが、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		752,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		654,000 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	同一需給圏は主として、北区及び周辺区内の普通商業地域。需要者の中心は地縁的選好性のある事業者や貸しビル事業者、マンション開発業者等。地域は商業利用目的のみの需要は多くないが、利便性や高容積率を背景としたマンション用地需要が強く需給は安定していた。現状ではコロナ禍の影響から先行きに不透明感はあるものの、マンション用地需要は続いている。画地規模等により幅があるが、建物付きで総額5億円程度までが市場での取引の中心。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	地域の中心的な需要者は収益性に着目するものと考えられ、収益性をより反映した収益価格が説得力をもつが、査定においては想定が多くやや不安定な面を有する。比準価格は、市場参加者が収益性や市場性を踏まえた結果として成立する売買成立価格を基に査定されるが、本件では規範性の高い事例を収集し得たこともあり相対に説得力が高い。したがって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をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 北5-8		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 の標準価格 (円/㎡)	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 -18.0 0.0 0.0
	公示価格 593,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [81.2]	[100.0] 100	735,000		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
(9) 指定 基準 地からの 検討	指定基準地番号 北(都)5-2		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	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	-6.0 +4.0 +30.0 +4.0 0.0
	前年指定基準地の価格 965,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [132.2]	[100.0] 100	735,000		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
(10) 対象 基準 地の 前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 726,000 円/㎡				価格 変動 状況 要因の	一般的 要因	北区の区内人口は微減、世帯数は横這い傾向。コロナ禍にあっても不動産の取引件数及び取引価格は概ね堅調に推移している。							
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域 要因	将来的に建物高層化の進展や北区役所移転の影響も考えられるが、現状においては地域要因に特段の変動は見られない。							
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %					個別的 要因	個別的要因に変動はない。							