

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
鑑定評価額	245,000,000 円	1㎡当たりの価格	755,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月5日	(6)路線価	[令和4年1月]	590,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月21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					

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	北区王子本町一丁目28番10外「王子本町1-28-5」				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 RC7	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10m、西40m、南60m、北60m				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20m、奥行約15m、規模300㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	20m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10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いるが、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	779,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	666,000 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る。現状ではコロナ禍の影響が完全に払拭されたとはいえないものの、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的に説得力が高い。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	代表標準地	標準地	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	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	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	北5-8	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [82.2]	[100.0] 100	758,000				
(9)指定からの検討	指定基準地番号	北(都)5-2	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [135.2]	[100.0] 100	754,000	内訳	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	街路 -6.0 交通 +4.0 環境 +33.0 行政 +4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	972,000 円/㎡									
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 733,000 円/㎡								
	-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/㎡									
	変動率	年間 +3.0 %	半年間								
		%									