

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 6 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	1,940,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北区王子一丁目 1 0 番 8 「王子 1 - 1 0 - 1 8」				地積 (㎡) ()		465		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		商業 (80,600) 防火 (その他)		
	台形 1:2	銀行 R C 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		(100,600)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用		中高層店舗事務所地					
	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									
	地域的特性		特記 特にない		街 王子駅前広場		交通 王子駅前広場接面		法令 商業 (100,600) 防火					
	事項				路		施設		規制					
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)最も有効使用の判定		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		2,650,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格		2,400,000 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 J R 線、地下鉄線各駅前の繁华な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、駅前商業地域については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、投資、開発需要は強く、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	□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 の規準価格 (円 / ㎡)		内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 -35.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 北 5 - 14													
	公示価格 1,540,000 円 / ㎡		[101.9] 100		100 [100.0]		100 [63.1]		[103.0] 100		2,560,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 -35.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100					
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,440,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の		(一般的 要因)		人口はほぼ横這い、世帯数はやや増加傾向、取引件数は減少しているが、取引価格は上昇を継続している。					
	- 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						(地域 要因)		地域要因に特段の変動は認められない。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)		特段大きな要因変動は認められず、代替競争関係にある不動産と比較した場合の優劣及び競争力は普通程度である。					
	公示価格 円 / ㎡													
変動率		年間 +4.5 % 半年間 %												