

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月4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		1,520,000,000 円	1㎡当たりの価格	343,000 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 3日	(6)路線価	[令和 4 年 1月]	275,000 円/㎡
(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					

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		北区堀船二丁目3番1外「堀船2-33-11」				地積 (㎡)	4,434 ()	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		工業 (60, 200) 準防				
	1:1.2	倉庫兼事務所 S R C 6		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	範囲	東 130 m、西 190 m、南 140 m、北 110 m					標準的使用	倉庫・工場の敷地						
	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									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 9 m区道		交通施設	王子駅 北東方1.1km		法令規制	工業 (70, 200) 準防			
	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、近年はマンションの建築も見られる。											
(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 356,000 円/㎡									
			収益還元法		収益価格 229,000 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		同一需給圏を北区及び隣接区をはじめとする都内全域の工業地域と判定する。需要の中心は物流関連の事業者であるが、住宅用地への用途転換の可能な大規模画地についてはマンションの素地としての需要も見られる。通販市場の拡大に伴い物流関連業も発展し、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		需要者は市場性及び収益性を考慮して取引の意思決定を行うが、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、適正な賃料水準の把握は困難であり、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)	公示価格と価格を	□ 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/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0	
		標準地番号 板橋9-1								交通 0.0	交通 +1.0			
(9)	指定からの検討	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/㎡)	内訳	標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -6.0	
		前年指定基準地の価格								画地 0.0	行政 0.0			
(10)	対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討			変動状況	[要因]	北区の人口は横ばい、世帯数はやや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年々高まっている。							
		■ 継続 □ 新規												
(10)	対年標準価格等の前	前年標準価格 333,000 円/㎡			変動状況	[要因]	近隣地域内に分譲マンションが竣工し、マンション素地としての需要の高まりが伺える。							
		-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												
(10)	対年標準価格等の前	□ 代表標準地 □ 標準地		変動状況	[要因]	個別的要因に特段の変動はない。								
		標準地番号												
(10)	対年標準価格等の前	公示価格 円/㎡		変動状況	[要因]									
		変動率 年間 +3.0 % 半年間 %												