

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かとうの不動産鑑定士事務所
練馬(都)5-1	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 上遠野 公一 印

鑑定評価額	74,600,000 円	1㎡当たりの価格	697,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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3日	(6)路線価	[令和3年1月]	560,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				練馬区旭丘一丁目5 8 番9 外「旭丘1－5 8－9」				②地積(㎡)	107	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	近商(80,400)防火				
	1：1.5	店舗、事務所兼住宅RC 6	店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域	北東15 m都道	水道ガス下水	江古田350 m	高度(3種最高35m)(その他)(100,400)				
(2)近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 60 m、北 50 m				②標準の使用	中層店舗付共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 13.5 m、規模 110 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1 5 m都道	交通施設	江古田駅南東方350 m	法令規制	近商(100,400)防火高度(3種最高35m)		
	⑤地域要因の将来予測	「千川通り」沿いの駅徒歩圏の既成商業地域で、地域要因に特段の変動は見込まれず、中長期的には順次建物更新に伴い低層階以外は共同住宅としての利用が増加するも、当面、現状と大差なく推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地					(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 732,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 531,000 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、主に西武池袋線、都営大江戸線等の沿線の区内各駅周辺の商業地域及び商住混在地域である。需要者は、主に地縁的な選好性を有する法人や事業主のほか、投資用物件開発目的や賃貸事業目的の不動産業者や投資家等である。周辺の類似地域では、昨年からの新型コロナウイルスの影響により、賃貸店舗賃料は若干弱含みである。土地は、対象基準地規模で総額7千万円～8千5百万円前後、土地単価では坪当たり230万～270万円程度が需要の中心と把握される。										
(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、収益性の検討もなされたと考えられる取引事例に基づき試算されたもので、実証的で規範性の高い価格である。一方、収益価格は、標準的な数値を採用して求めた収益性を反映する価格で多少流動的な一面を有し、画地条件から容積消化率が劣ることから低位に試算された。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、コロナ禍の社会経済状況及び不動産市況等を勘案のうえ、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	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対象基準地の標準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	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 -4.0 交通 +3.0 環境 +10.0 行政 +8.0 その他 0.0
	練馬5－4 公示価格 818,000 円／㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [117.5]	[100.0] 100	696,000					
(9)指か定ら基の準検地討	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	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 -2.5 交通 +3.0 環境 +4.0 行政 -8.0 その他 0.0
	練馬(都)5－5 前年指定基準地の価格 670,000 円／㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.1]	[100.0] 100	697,000					
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 697,000 円／㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	低金利等の経済状況下、不動産投資需要は様子見姿勢からほぼ回復しており、新型コロナウイルスによる区内商業地地価への影響は僅少であった。					
	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／㎡					コロナ禍のなか周辺地域では1階閉鎖店舗のテナント入替等が順次進展して、賃貸需給は回復しつつある。地域要因に格別の変動はない。					
	②変動率					個別的要因に変動はない。					
	年間	0.0 %	半年間			%					