

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 平井不動産鑑定
練馬(都) 5 - 4	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 平井 正治 印

鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	771,000 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 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	610,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 29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	所在及び地番並びに「住居表示」等	練馬区貫井三丁目4 1 4 番 1 「貫井3 - 1 - 1 2」				地積 (㎡)	131	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 (80,400) 防火		
1:1	店舗兼共同住宅 S 4	中層の店舗兼共同住宅が多い駅近くの商業地域	北5.4 m 区道、背面道	水道、ガス、下水	富士見台100 m	高度(3種最高35m) (その他)	(100,327)		
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 20 m、北 25 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 11 m、			規模	130 ㎡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	5.4 m区道	交通施設	富士見台駅 南方100 m	法令規制	商業 (100,324) 防火 高度(3種最高35m)
地域要因の将来予測	最寄駅接近性が優れる商業地域であり、成熟度が高いため、将来的にも現状を維持すると予測する。新型コロナウイルスの影響により市況は先行き不透明であるが、稀少性が高いため地価はほぼ横ばいで推移している。								
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	810,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	603,000 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	同一需給圏は西武池袋線及び新宿線沿線の駅接近性が優れる商業地域。需要者は、自社ビル建設を計画する企業や収益用の賃貸ビルを購入する投資家が想定される。商業地の取引は少ない状況であるが、成約した事例には高額なものも見られることから潜在的な需要は旺盛と考えられる。価格水準は、㎡当たり60万円～80万円程度で、総額では3億円程度までが目安であるが、規模が大きな物件に関しては、その稀少性から高額でも取引される可能性がある。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸ビルや店舗兼マンションが多く見られる地域であり、基準容積率も327%あることから、中層の利用が可能である。よって、不動産の取引にあたっては周辺価格水準のほか、空室率、賃料水準の将来動向等の予測を考慮した収益性も重視されると判断される。求められた試算価格は開差を生じたが、実証性に優る比準価格にやや重きを置き、収益価格を比較考量のうえ、周辺公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公規価示標準価格と格しをた	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/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地域交通 0.0 要環境 -1.0 補画地 0.0 行政 0.0 正行政 0.0 その他 0.0
	練馬	5 - 15	[100.0]	100	100	[101.0]	775,000		
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地域交通 +4.0 要環境 +1.0 補画地 0.0 行政 -3.0 正行政 0.0 その他 0.0	
	練馬(都)	5 - 5	[100.0]	100	100	[101.0]	772,000		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因	状況	要因	要因	要因	要因	要因
	継続 新規	前年標準価格							
- 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	公示価格	円/㎡				
変動率	年間	0.0 %	半年間	%					