

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日通不動産株式会社
練馬(都)5-8	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 塩田 研太郎 印
鑑定評価額	40,100,000 円	1㎡当たりの価格	637,000 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]	510,000 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所在地及び地番並びに 「住居表示」等		練馬区上石神井一丁目429番29 「上石神井1-17-14」				②地積 (㎡)	63 ()	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				
	1:2	事務所兼共同住宅 S3	店舗、事務所兼共同 住宅等が建ち並ぶ商 業地域	北7.2m区道	水道、 ガス、 下水	上石神井 180m	(その他) (100, 400)				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 10 m、西 40 m、南 10 m、北 30 m				②標準的使用	事務所兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 6.5 m、奥行 約 10 m、規模 65 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	7. 2m区道	交通 施設	上石神井駅 南西方180m	法令 規制	近商 (100, 400) 防火		
	⑤地域要因の 将来予測	小規模店舗、事務所兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域である。地域の地価動向に大きな影響を与える要因等はなく、当面は現状のまま推移するものと予測されるが、コロナ禍の影響に注意が必要である。									
(3)	最も有効使用の判定					事務所兼共同住宅地		(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		650,000 円/㎡					
			収益還元法	収益価格		507,000 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										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由										
(8)	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 の規準価格 (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 +0.5 交通 +1.0 環境 +16.5 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定 基準 地	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 +1.5 交通 +1.0 環境 +10.0 行政 -6.5 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 [105.4]	[100.0] 100	636,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 637,000 円/㎡		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 練馬区の人口は微減傾向であったが、4月以降、日本人人口は増加傾向にある。							
	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/㎡			[地 域 要 因] 小規模店舗等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変動は無い。地価は直近は横ばい傾向を示している。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %			[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							