

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	N X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
鑑定評価額	41,000,000 円		1㎡当たりの価格		650,000 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]	510,000 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
(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	練馬区上石神井一丁目429番29「上石神井1-17-14」				地積 (㎡)	63	法令上の規制等	近商 (80,400) 防火					
	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	上石神井180m	(その他) (100,400)						
(2) 近隣地域	範囲	東10m、西40m、南10m、北30m			標準的使用	3階建程度の事務所兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約6.5m、奥行約10m			規模	65㎡程度、形状 長方形								
	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					
	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) 最有効使用の判定	3階建程度の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	671,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	506,000 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、概ね練馬区及び隣接市区の西武池袋線・新宿線沿線の駅前商業地域である。需要者の中心は、地縁を有する法人及び資金調達能力を有する個人等が中心と考えられる。小規模店舗、事務所兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域であり、用途の多様性、最寄駅への接近性等に優れることから需要は底堅い。土地の需要中心価格帯は取引件数が少ないが、概ね200万円/坪前後と見られる。但し、コロナ禍の景況には引き続き留意が必要である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、西武新宿線「上石神井」駅周辺において、小規模店舗、事務所兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域に位置する。想定需要者は対象不動産の収益性に着目しつづ、第一義的には市場性に着目して取引意思を決定する傾向にあることから比準価格の相対的信頼性は高いものと判断される。以上の点を勘案し、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+0.5
	標準地番号	練馬5-3	[101.3]	100	100	[100.0]	649,000		交通	0.0	環境	+16.5	行政	0.0
	公示価格	758,000 円/㎡	100	[100.0]	[118.3]	100		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
(9) 指定基準地	指定基準地番号	練馬(都)5-5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.5
	前年指定基準地の価格	670,000 円/㎡	[102.4]	100	100	[100.0]	650,000		交通	0.0	環境	+9.0	行政	-6.5
			100	[100.0]	[105.5]	100		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討				価格変動要因	[一般的要因] 人口は直近は微増、土地取引件数は直近は減少、新設住宅着工戸数は、直近は微減で推移している。								
	継続	新規	前年標準価格	637,000 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。地価は一般的要因の影響を受け、上昇傾向を示している。								
	-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					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	+2.0 %	半年間	%									