

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	ときわ鑑定コンサルティング
練馬(都) 5 - 9	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 向原 信克 印

鑑定評価額	50,200,000 円	1㎡当たりの価格	598,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	480,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 22 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		練馬区平和台四丁目 1 6 2 2 番 4 外 「平和台 4 - 2 2 - 1 7」				地積 (㎡)	84 ()	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		近商 (80,300) 防火	
	1 : 2.5	店舗兼共同住宅 S 4	中高層店舗等が建ち並ぶ 幹線道路沿いの商業地域		北西25 m 都道	水道、 ガス、 下水	平和台210 m		高度(3種最高30m) (その他) 地区計画等 (100,300)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m			標準的使用	中層店舗兼住宅併用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 15 m、		規模 105 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2 5 m都道		交通	平和台駅北東方210 m		法令 近商 (100,300) 防火	
		事項		路		施設			規制 高度(3種最高30m)	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中層店舗兼共同住宅、商業施設等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に影響を与えるような特段の変動要因はなく、当分の間は現状を維持するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼住宅併用地					(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 620,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 536,000 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、練馬区及び周辺市区のうち、中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域である。主な需要者はマンション開発業者のほか、投資目的の不動産会社、個人等と見られる。需要に対して供給は限定的である一方で、開発業者、投資家等の需要は緩和的金融政策を背景に依然として底堅いが、新型コロナウイルス感染症の影響に留意が必要である。土地価格は規模、用途等により異なるが、中心となる価格帯は 2 0 0 万円 / 坪程度である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の地域特性が類似した幹線道路沿いの取引事例を広域的に収集・選択しており、市場性を反映した実証的な価格が得られた。一方、収益価格は店舗兼共同住宅の賃貸運営を想定して求められており、投資採算性を反映した価格であるが、想定要素を多く含むことから相対的規範性はやや劣る。従って、実証的で規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公開価 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 街路 0.0	地 街路 -5.0	
	標準地番号 練馬 5 - 10							準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
								化 環境 0.0	要 環境 +4.0	
								補 画地 +3.0	因 行政 0.0	
(9) 指か 定ら 基の 準地 地討	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 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 -4.0	
								準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
								化 環境 0.0	要 環境 +15.5	
								補 画地 0.0	因 行政 0.0	
(10) 対年 象標の 基準地 価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 598,000 円 / ㎡		価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)		練馬区の人口は微減傾向から 4 月以降、微増に転じた。新設住宅着工戸数及び土地取引件数については、ともに減少傾向にある。				
	- 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -			(地域要因)		中高層店舗兼共同住宅、マンション等が混在する幹線道路沿いの地域である。地域要因に特段の変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡			(個別的要因)		個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %		半年間 %						