

基準地番号	提出先	所属分科会名	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10	氏名	不動産鑑定士 向原 信克

鑑定評価額	53,300,000 円	1㎡当たりの価格	635,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年1月]	500,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20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	練馬区平和台四丁目1622番4外「平和台4-22-17」				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現況	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)防火高度(3種最高30m)(その他)地区計画等(100,300)								
	1:2.5	店舗兼共同住宅S4	中高層店舗等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	北西25m都道	水道、ガス、下水	平和台210m									
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 30m、北 0m				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 7m、奥行 約 15m、規模 105㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	2.5m都道	交通施設	平和台駅 北東方 210m	法令規制	近商(100,300)防火高度(3種最高30m)地区計画等						
	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	661,000 円 / ㎡												
	収益還元法	収益価格	558,000 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路線商業地域又は近隣商業地域である。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。商業地の土地供給は限定的で、低金利政策を背景に開発業者、投資家等の需要は依然として底堅い。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200万円 / 坪前後である。														
(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事例を中心に広域的に収集・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)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地	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	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域要因その他	街路交通環境行政その他	-5.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	
	練馬	5 - 10	[101.7]	100	100	[100.0]	635,000								
	公示価格	642,000 円 / ㎡	100	[103.0]	[99.8]	100									
(9)指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の標準価格(円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因その他	街路交通環境行政その他	-3.5 +1.0 +15.5 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	686,000 円 / ㎡	[104.1]	100	[100.0]	[112.6]	100	634,000							
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 611,000 円 / ㎡		- 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 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	練馬区の人口は4月以降、微増傾向である。土地取引件数は、第1四半期で増加(対前年同期比)となっている。								
	変動率 年間 +3.9 % 半年間 %					(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。								
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。								