別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月　6日提出
練馬(都)5-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ＯＦＦＩＣＥ横山
練馬(都)5-1	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　横山　宗忠

鑑定評価額	76,600,000 円	１㎡当たりの価格	716,000 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　4日	(6)路線価	[令和　4 年 1月]	560,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　4年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	練馬区旭丘一丁目５８番９外 「旭丘１－５８－９」			②地積(㎡)	107 (　　)	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 高度(3種最高35m0種0m)
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅 ＲＣ6	店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域	北東15m都道	水道、ガス、下水	江古田 350m	(その他) (100, 400)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　30　m、南　60　m、北　50　m	②標準的使用	中層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　8 m、奥行 約　13.5 m、規模　110 ㎡程度、形状　長方形				
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：１５m都道	交通施設：江古田駅 南東方350m	法令規制：近商 高度(3種最高35m) (100, 400)	
	⑤地域要因の将来予測	千川通り沿いで駅徒歩圏内の既成商業地域。中長期的には建物更新に伴い共同住宅としての利用が増加していくものと予測されるが、地域要因に特段の変化は認められないため、当面は現状のまま推移すると予測される。				

(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地		(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　751,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　532,000 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、区内及び隣接区の幹線道路や準幹線道路の沿道を中心とした商業地域等。需要者は不動産業者や同投資法人、貸しビル業者等が中心である。世界情勢の急速な変化等、先行きへの不透明感が増す中にあって、幹線道路沿いや駅近の商業地は供給が限定的なことから需要は旺盛であり、地価も昨季の横ばいから上昇傾向に転じている。商業地域内の事例が少ないため総額の水準把握は困難だが、土地単価の中心は２００～３００万円／坪程度と判断される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、収益性が重視される幹線道路の沿道地域に属しているが、近隣地域及び周辺地域においては自己使用目的の取引も依然として根強く見られる。本件では類似商業地域における価格動向等も踏まえ、昨今の経済状勢等を反映し市場の実態を表現する比準価格をやや重視しつつ、想定要素を含むものの商業収益性を反映し理論的な収益価格を関連づけ、指定基準地との検討、地価公示標準地との規準も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 練馬5-4	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 -3.5 交通 +1.5 環境 +10.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格 831,000 円/㎡	[101.3]/100	100/[100.0]	100/[118.5]	[100.0]/100	710,000				
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 練馬(都)5-5	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 -2.5 交通 +2.5 環境 +7.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 670,000 円/㎡	[102.4]/100	100/[100.0]	100/[96.2]	[100.0]/100	713,000				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　697,000 円/㎡ 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/㎡ ②変動率　年間　+2.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 回復傾向にあった区内土地取引件数は、やや停滞気味となった。不動産投資需要も改善したが、引き続き世界情勢の変化等に留意が必要。 [地域要因] 江古田駅徒歩圏内の立地だが、中心商業地と比較すると繁華性等にやや劣る。今期の地価は昨季の足踏み状態から上昇傾向に転じている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。