

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	80,100,000 円		1㎡当たりの価格	749,000 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4日	(6)路線価	[令和5年1月]	590,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	練馬区旭丘一丁目58番9外「旭丘1-58-9」				地積(㎡)	107	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(80,400)防火高度(3種最高35m)			
	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	範囲	東40m、西30m、南60m、北50m				標準的使用	中層店舗付共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約8m、奥行約13.5m、規模110㎡程度、形状長方形								
	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(100,400)高度(3種最高35m)	
(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	786,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	563,000 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。先行きへの不透明感が続く中において、幹線道路沿いや駅近の商業地については供給が極めて限定的なことから引き続き強い需要が認められ、地価も昨季以上の上昇傾向となっている。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、単価的には200～300万円/坪程度の事例が比較的多く見られる。									
(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ものであるが、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見られる。本件では類似商業地域における価格動向も踏まえ、昨今の経済状況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、さらに指定基準地との検討、地価公示標準地との規準も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公示価格とした	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 地域要因	街路 -3.5 交通 +1.5 環境 +9.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格	860,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [117.4]	[100.0] 100	747,000	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	
(9)指定からの検討	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	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	
	前年指定基準地の価格	686,000 円/㎡	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [96.2]	[100.0] 100	742,000	標準化補正	街路 -2.5 交通 +2.5 環境 +7.0 行政 -10.0 その他 0.0	
(10)対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 716,000 円/㎡		[要 因]	[一般的] 区内の土地取引件数は概ね横ばい傾向。コロナ禍で下げ止まり傾向にあった取引利回りも改善し、地価は上昇傾向が続いている。				
	-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	代表標準地 標準地	標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域]	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。地価は昨季以上の上昇傾向となっている。			
	変動率	年間 +4.6 %	半年間 %	[個別的] 個別的要因に変動はない。						