

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社建築鑑定
練馬(都)5-2	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 土井 小咲
鑑定評価額	149,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	436,000 円/m ²	

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 2日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 7日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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		練馬区大泉学園町一丁目2207番21外 「大泉学園町1-17」				地積 (㎡)	342 ()	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 高度(3種最高25m)						
	1:1.5	店舗、事務所兼共同住 宅 R C 4F1B	飲食店、営業所、共 同住宅等が多い路線 商業地域	西12.7m区道	水道、 ガス、 下水	大泉学園 1.2km		(その他) (100, 300)						
(2) 近隣 地域	範囲		東 25 m、西 40 m、南 120 m、北 30 m		標準の使用	中層店舗兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 23 m、規模		350 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	12.7m区道	交通 施設	大泉学園駅 北方1.2km		法令 規制	近商 (100, 300) 防火 高度(3種最高25m)				
	地域要因の 将来予測		大泉学園駅からやや距離のある大泉学園通り沿いの路線商業地域であり、飲食店、営業所、店舗付共同住宅等が建ち並 んでいる。地域要因に影響を及ぼす特段の要因は認められず、今後も現状を維持するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(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		457,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		401,000 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、練馬区及び隣接市区の幹線道路及び準幹線道路沿い等の路線商業地域や近隣商業地域である。需要者は 地縁的選好性を有する法人や個人事業者、投資家等が中心である。最寄駅からやや距離がある区北西部の路線商業地域 であり、新規の出店需要は乏しく、商業地域としての需要は相対的に弱い。地価は上昇傾向にあるが、駅近の商業地に 比較すると上昇の程度は弱い。土地総額は規模により異なるが、中心は1億円前後となっている。													
(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類似地域と判断される商業地の事例を採用しており説得力を有する。また、収益価格は最有 効使用の建物を想定し、適切に純収益及び還元利回りを査定しており説得力を有する。主たる需要者は、代替・競争関 係にある不動産の取引価格について着目するとともに、不動産の有する収益性に着目して意思決定を行う。従って、比 準価格及び収益価格を関連づけ、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 規 価 格 と し た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 練馬5-12		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	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +5.0 +18.0 -1.0 0.0
	公示価格 521,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [120.2]	[100.0] 100	439,000		画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0				
(9) 指定 からの 検 討 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 の比準価格 (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	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +11.0 +43.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 670,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [100.0]	100 [157.1]	[100.0] 100	437,000		画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討 標準 価格 等か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 431,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	都心部と比較すると練馬区は相対的に高い利回りが期待でき ることから、賃貸用共同住宅等に対する投資家の投資意欲は 底堅い。								
	-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 要 因]	区北西部に位置する路線商業地域であり、店舗付共同住宅等 の需要はあるが、新規の出店需要は乏しい。							
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 %						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						