

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10	氏名	不動産鑑定士 土井 小咲
鑑定評価額	154,000,000 円	1㎡当たりの価格	451,000 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] 路線価又は倍率	360,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月19日	(5)価格の種類	正常価格	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1-7-17」				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				
	1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅 RC4F1B	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				
						近商 (80, 300) 防火 高度(3種最高25m) (その他) (100, 300)				
(2)近隣地域	範囲	東25m、西40m、南120m、北30m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約23m、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			
	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、店舗兼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、当分の間は現状を維持すると予測される。								
(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	477,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	414,000 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。需要者は地縁の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。区の北西部に位置する最寄駅からやや距離を有する路線商業地域であるが、店舗兼共同住宅地に対する需要が認められ、商業地の供給が限定的であることから、地価は上昇傾向である。土地総額は規模により異なるが、総額1億円～5億円程度が中心である。									
(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付け、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)公示価格	代表標準地 標準地番号	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 -2.0 交通 +5.0 環境 +18.0 行政 -1.0 その他 0.0
	練馬5-12		[101.7] 100	100 [100.0]	100 [120.2]	100 [100.0]	453,000			
	公示価格	535,000 円/㎡								
(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 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 -1.0 交通 +11.0 環境 +44.0 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 [158.2]	100 [100.0]	451,000			
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 436,000 円/㎡		-2 標準地が共通地点(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 標準地 公示価格 円/㎡		変動状況の要因			
	変動率	年間 +3.4 %	半年間 %		[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。		[地域要因] 区北西部に位置する路線商業地域であり、商業地の供給が限定的であることから、地価は上昇傾向となっている。			
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					