

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICE 横山	
練馬(都)5-3	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士	横山 宗忠 印
鑑定評価額	103,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		913,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 3日	(6) 路線 価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	730,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					練馬区豊玉上二丁目14番18外 「豊玉上2-14-10」					地積 (㎡)	113 ()	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			商業 (80, 500) 防火				
	1:2		店舗、住宅兼共同住宅 RC7		中高層店舗付共同住宅 が多い都道沿いの商業地域		北19.5m都道		水道、 ガス、 下水	桜台 100m			(その他) (100, 500)				
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m					標準的使用		中高層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等			間口 約 8 m、奥行 約 15 m、規模			120 ㎡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		19.5m都道		交通 施設		桜台駅 南方100m		法令 規制		商業 (80, 500) 防火
	地域要因の 将来予測		中高層の店舗兼共同住宅が建ち並び幹線街路沿い、かつ駅近の商業地域として熟成している。地域要因に影響を与える特段の変化は認められないため、今後も現状のまま推移していくものと予測される。														
(3)	最有効使用の判定		中高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		947,000 円/㎡												
	収益還元法		収益価格		777,000 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	同一需給圏は区内鉄道各線の駅周辺に広がる商業地域全般。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。隣接する練馬駅周辺の投資需要の高まりにより、当地域の不動産投資需要も高い水準を保っていたが、昨年来のコロナ禍の影響により市場は一時的に停滞した。なお、現在は高度利用が可能な地域特性等を反映して需要は回復傾向にある。商業地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駅近、かつ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、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 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 練馬5-11			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 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -2.0 -9.0 0.0 0.0 0.0		
	公示価格 819,000 円/㎡			[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.1]	[100.0] 100	909,000		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 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-0.5 0.0 +48.0 +6.5 0.0 0.0		
(9) 指定 からの 基準地 の検討	指定基準地番号 練馬(都)5-6			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 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-0.5 0.0 +48.0 +6.5 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 1,430,000 円/㎡			[99.3] 100	100 [100.0]	100 [156.8]	[100.0] 100	906,000		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 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-0.5 0.0 +48.0 +6.5 0.0 0.0		
(10) 対象基 準地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 913,000 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 最新の四半期別土地取引件数(前年同期比)は改善し、人口も回復傾向にある。なお、コロナ禍の影響には依然として留意が必要である。											
	-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] 練馬駅に隣接する好立地ではあるが、中心商業地と比較すると繁華性等にやや劣る。今期の地価推移は足踏み状態となっている。											
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。											