

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かとうの不動産鑑定士事務所
練馬(都) 5 - 3	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 上遠野 公一

鑑定評価額	111,000,000 円	1㎡当たりの価格	982,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	770,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 9 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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(100,500)	
1:2	店舗、住宅兼共同住宅 RC 7	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)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 80m、南 30m、北 50m			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 8m、奥行 約 15m、			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(100,500)防火
地域要因の将来予測	「千川通り」沿いに中高層の店舗兼共同住宅が多く建ち並び駅近の既成商業地域である。地域要因に特段の変動は見込まれず、建物更新に伴い順次高度利用化が進展するも、当面、現状と大差なく推移するものと予測する。							
(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	1,030,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	810,000 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、練馬区及びその周辺区の私鉄沿線の各駅前及び駅周辺の商業地域である。需要者は主に収益物件取得目的の投資家や不動産業者が中心でその他事業者等もみられる。経済活動の正常化が進展しテナント入替が一巡する一方で、不動産投資需要は堅調で、上層階共同住宅系での高度利用可能な土地の稀少性は高くその需要は底堅い。土地は、対象基準地規模で総額1億円～1億5千万円前後、土地単価で坪当たり320万円～380万円程度と史料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、収益性の検討もなされたと考えられる信頼性の高い取引事例に基づき試算されたもので、市場性を反映する実証的な価格である。一方、収益価格は、想定要素を含むものの標準的な数値を採用して求めた収益性を反映する価格であるが、やや低位に求められた。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、現下の社会経済状況、市場参加者の属性等をも勘案し、説得力の高い比準価格をやや重視し、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 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 街路 0.0 地 街路 +1.0	
	標準地番号 練馬 5 - 11						準 交通 0.0 域 交通 -2.0	
公示価格	[102.2]	100	100	[100.0]	982,000	化 環境 0.0 要 環境 -9.5		
861,000 円/㎡	100	[100.0]	[89.6]	100		補 画地 0.0 因 行政 0.0		
正 行政 0.0 其他 0.0								
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 街路 0.0 地 街路 -0.5	
	練馬(都) 5 - 6						準 交通 0.0 域 交通 0.0	
前年指定基準地の価格	[104.8]	100	100	[100.0]	981,000	化 環境 0.0 要 環境 +47.5		
1,470,000 円/㎡	100	[100.0]	[157.0]	100		補 画地 0.0 因 行政 +7.0		
正 行政 0.0 其他 0.0								
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 939,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	金融緩和下、人流・商況が回復傾向で、区内商業地でも取引利回りが低下するなど需給が強含みで、投資用不動産の需要は依然底堅い。		
	- 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〕	駅近の立地で視認性が優れる。繁华性・商況は相対的に若干劣るものの、上層階賃貸住宅の需要が底堅い。地域要因に格別の変動はない。	
変動率	年間	+4.6%	半年間	%	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	