

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 4 日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	610,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 17 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区貫井三丁目4 1 4 番 1 「貫井3 - 1 - 1 2」					地積 (㎡)	131	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 (80,400) 防火 高度(3種最高35m) (その他)			
	1:1	店舗兼共同住宅 S 4		中層の店舗兼共同住宅が多い駅近くの商業地域		北5.4 m 区道、 背面道		水道、 ガス、 下水	富士見台100 m		(100,327)			
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 60 m、南 20 m、北 25 m					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 12 m、奥行 約 11 m、規模					130 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性		特記 特にない		街 5 . 4 m区道		交通 富士見台駅 南方100 m		法令 商業 (100,324) 防火 高度(3種最高35m)					
	地域要因の将来予測		比較的小規模な中高層店舗兼事務所又は店舗兼共同住宅等が建ち並び駅前商業地域である。当該地域性に大きな変化を与える特段の要因はなく、当面は現状を保って推移すると予測される。											
(3)最も有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因		二方路		+1.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 807,000 円 / ㎡										
		収益還元法		収益価格 629,000 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、練馬区及び隣接区の駅前商業地域を中心とする近隣商業地域一帯と判定した。需要者の中心は、練馬区近隣の個人・法人等の両者であり、中規模以上のものについてはマンション素地をはじめとした収益目的での取得が中心になるが、小規模地については自己利用も混在しており、取引の個性性が強く取引価格水準には幅が生じている。コロナ禍の影響で店舗用途の取引は減少したが、旺盛な共同住宅への投資需要に伴い地価には回復傾向が認められる。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		典型的な需要者は代替競争関係にある不動産の取引価格を重視した上で、収益性にも着目して行動するものと思料する。市場性を反映した比準価格及び収益性を反映した収益価格はともに規範性を有するものの、本件では、収益目的での取引事例も採用し、収益性をも反映しえた比準価格の方がより説得力が高いと認められる。従って比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地及び周辺公示地価格との均衡にも留意しつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 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 訳	標 街路 0.0	地 街路 +5.0				
	標準地番号 練馬 5 - 15								準 交通 0.0	域 交通 +1.0				
価と 格し をた	公示価格		[101.2]	100	100	[101.0]	787,000	補 環境 0.0	要 環境 -1.0					
	868,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[112.7]	100		正 画地 0.0	因 行政 +7.3					
(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 比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 +5.9				
	練馬(都) 5 - 5								準 交通 0.0	域 交通 +1.0				
	前年指定基準地の価格		[102.4]	100	100	[101.0]	783,000	補 環境 0.0	要 環境 -15.0					
	670,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[88.5]	100		正 画地 0.0	因 行政 -2.7					
(10) 対年 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 771,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的)	世界情勢変動に基づく下振れリスクはあるも、景気持ち直しの動きが見られる中、練馬区における不動産取引市場も概ね回復傾向にある。								
	- 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					(地 域)	中層の店舗兼共同住宅等が建ち並び駅前商業地域であり、地域要因に特段の変動は無い。地価は昨年の横這いから上昇に転じた。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的)	個別的要因に特段の変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡													
変動率		年間 +2.1 %	半年間 %											