

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛鳥リアルエステートアドバイザー株式会社		
練馬(都)5-6	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士	竹永理英	印

鑑定評価額	250,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,420,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

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]	1,140,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 21 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					

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		練馬区豊玉北六丁目1番13 「豊玉北6-1-8」				地積 (㎡)	176 ()	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 (80,600) 防火	
	1:1.2	店舗 SRC 8F 1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北16.5 m 都道	水道、ガス、下水	練馬300 m		(その他) 駐車付置義務 (100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 20 m、北 40 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特になし		街路 16.5 m 都道	交通施設	練馬駅南西方300 m		法令(100,600) 防火 規制 駐車付置義務	
	地域要因の将来予測	繁華性に富んだ区の中心的商業地域であり、店舗兼事務所等が集積する商業地域として成熟している。近年上層階ではマンション利用も多く見られ、当面は当該現況を維持して推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗兼事務所地					(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 1,540,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格 1,350,000 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、主に練馬区を中心として周辺市区における駅近の商業地域と把握する。需要者は練馬区内外の事業者等を中心として、投資家、上層階のマンション化を目論む開発業者も参入しうる。近隣地域は、区内における中心的商業地域であるが、コロナ禍の影響で特に店舗部分の需要は減退している。区内における商業地の価格については、個別性に左右され一定水準を形成しているとまでは言い難いが、総額では1～3億円規模の取引が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		最寄駅に近く、繁華性の高い千川通りに面した練馬区の中心的商業地域であり、賃貸店舗・事務所ビルも多く見受けられる。近年では上層階のマンション化も進んでいるが、投資需要の高まりとともに、収益物件に係る利回りの低下傾向が見受けられる。一方、従来からの自用としての取引需要も依然として根強く存在する。本件では当該価格形成過程に沿って、収益価格をやや重視し、比準価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	■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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 練馬 5-1		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,420,000			
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,430,000 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	コロナ禍の影響により、景気は厳しい状況にあるが、練馬区内における不動産取引市場には概ね回復傾向が認められる。				
	- 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 練馬 5-1				(地域要因)	繁華性の高い幹線道路である千川通りに面した区の中心的商業地域であるが、コロナ禍により店舗の需要に関してはやや減退が見られる。				
	公示価格 1,420,000 円/㎡				(個別的要因)	個別的要因に特段の変動はない。				
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 0.0 %							