

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
練馬(都) 5 - 7	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 森本 有応 印

鑑定評価額	272,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	567,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	440,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		練馬区南田中三丁目 7 0 7 番 1 「南田中 3 - 2 8 - 1 4」				地積 (㎡)	480 ()	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		準住居 (60,300) 防火	
	1 : 2	店舗兼駐車場 S 3	店舗、マンション等が混在する路線商業地域		西25 m 都道、 南側道	水道、 ガス、 下水	練馬高野台530 m		高度(3種最高30m) 高度(最低7m) (その他) (80,300)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 55 m、南 100 m、北 150 m				標準的使用	中高層の店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模 450 ㎡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	幅員 2.5 m 都道	交通施設	練馬高野台駅 南方530 m	法令 規制	準住居 (70,300) 防火 高度(3種最高30m) 高度(最低7m)
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いに中層店舗や高層マンション等が混在する路線商業地域である。最寄駅徒歩圏内でありマンション素地としての需要に加えてロードサイド型店舗の需要もみられ、当面は現状維持で推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定		中高層の店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の 個別的 要因	角地		+2.0
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 581,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 430,000 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市区内の幹線道路や準幹線道路沿いに形成される路線商業地域である。主たる需要者は不動産開発事業者である。コロナ禍の影響により地価は下落傾向にあったが、これら需要者の投資適格物件に対する所得意欲は堅調であることから、基準地のようなマンション適地等への需要は底堅く、地価は回復基調にある。商業地は個性が強いものの、需要の中心となる価格帯は標準的画地規模で総額 2 ～ 3 億円程度と把握される。								
(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、同一需給圏内の類似地域に存する幹線道路沿いにある路線商業地域の取引事例より試算し、市場性を反映した客観性の高い価格を求めた。収益価格は、店舗・事務兼共同住宅の賃貸を想定し、投資判断の指標となる理論的価格を求めた。需要者は不動産の収益性も市場の取引価格も着目する。よって、比準価格を標準としつつ、収益価格も比較考量して、更に周辺類似地域の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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	標準 街路 0.0	地域 街路 0.0
	標準地番号 練馬 5 - 6								準 交通 0.0	域 交通 -1.5
									化 環境 0.0	要 環境 -11.0
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	公示価格 494,000 円 / ㎡		[100.2] 100	100 [100.0]	100 [89.4]	[102.0] 100	565,000		補 画地 0.0	因 行政 +2.0
								正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
	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 街路 0.0	地域 街路 -5.0
									準 交通 0.0	域 交通 +5.0
(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	前年標準価格 564,000 円 / ㎡								要 環境 +21.0	
	前年指定基準地の価格 670,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.7]	[102.0] 100	566,000		補 画地 0.0	因 行政 0.0
									正 行政 0.0	その他 0.0
									その他 0.0	
- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 564,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡ 変動率 年間 +0.5 % 半年間 %		価格 変動 形成 要因 の	一般的 要因	練馬区内の新設住宅着工戸数及び土地取引件数は、令和 3 年第一四半期においては緩やかな増加傾向となっている。						
			地域 要因	新型コロナウイルスの影響より地価は下落に転じたものの、笹目通り沿いの路線商業地域にあり投資物件への需要は堅調で地価は回復基調にある。						
			個別的 要因	個別的要因に変動はない。						