

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所本社事業部
練馬(都)5-10	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 田中 真由美

鑑定評価額	277,000,000 円	1㎡当たりの価格	704,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

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]	550,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月27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		練馬区豊玉北一丁目8番10外「豊玉北1-8-10」				地積(㎡)	393	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		近商(80,300)防火高度(3種最高30m)(その他)				
	1:1.5	店舗兼共同住宅RC 8F 1B	高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域		北東25 m都道	水道、ガス、下水	新江古田140 m		(100,300)				
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 26 m、規模 390 ㎡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	2 5 m都道	交通施設	新江古田駅 西方140 m	法令規制	近商(100,300)防火高度(3種最高30m)			
	地域要因の将来予測	高層店舗兼共同住宅のほか低中層の共同住宅等も見られる目白通り沿いの路線商業地域である。利便性が良く好立地の投資用賃貸マンション需要は依然高く、今後は高層のマンション利用が増加するものと予測する。											
(3)最有効使用の判定	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 740,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 484,000 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、練馬区及び周辺市区の駅から徒歩圏の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域又は近隣商業地域である。主な需要者はマンション開発業者、収益用不動産への投資家等である。駅への接近性に優れ、容積率の高い開発素地に対する開発業者、投資家の需要は依然として旺盛である。中心となる価格帯は、土地で総額1～5億円程度の取引が多い。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は練馬区内の駅徒歩圏の路線商業地域と近隣商業地域の取引事例を収集して比準を行っており、市場の実態を反映している。収益価格は賃貸経営の投資採算性を示しており、需要者が取引に当たって指標とする価格であるが、開発素地は供給が限定的で投資採算性を上回る価格で取引されることから、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、指定基準地からの検討を踏まえ、標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。												
(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/㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	0.0		
	標準地番号 練馬 5 - 16							標準交通	0.0	地域交通	-14.0		
	公示価格 557,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [81.3]	[100.0] 100	693,000	標準環境	0.0	要 環境	-2.5			
(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	標準画地	0.0	要因 行政	-3.0		
	練馬(都) 5 - 5							補正 行政	0.0	その他	0.0		
	前年指定基準地の価格	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	700,000		標準その他	0.0	地域その他	-3.0		
	670,000 円/㎡							標準交通	0.0	地域交通	+1.0		
(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 687,000 円/㎡			価格変動状況要因	一般的要因	練馬区の住宅着工数及び土地取引件数は減少傾向である。人口は減少傾向であったが、4月から増加に転じた。							
	- 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					地域要因	コロナ禍においても、好立地の住居系収益物件への投資意欲は旺盛な一方で、供給が限定的であるため地価は上昇した。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -						個別的要因	個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円/㎡												
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %										