

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プロアブレイザル
練馬(都)5-11	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 成島 弘一 印

鑑定評価額	76,600,000 円	1㎡当たりの価格	628,000 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2日	(6)路線価	[令和3年1月]	500,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月10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		練馬区練馬四丁目 6 7 1 3 番 3 「練馬 4 - 2 5 - 1 3」				地積 (㎡)	122 ()	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			
	1 : 2	店舗兼共同住宅 S 3	店舗付共同住宅、銀行等が建ち並ぶ駅前商業地域		西12 m 区道	水道、ガス、下水	都営豊島園近接		高度(3種最高25m) (その他) (100,300)			
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 10 m、北 70 m				標準的使用	3 階程度の店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 15 m、規模		125 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	1 2 m区道	交通施設	都営豊島園駅東方近接	法令規制	近商 (100,300) 防火 高度(3種最高25m)		
	地域要因の将来予測	店舗付共同住宅、銀行等が建ち並ぶ駅前商業地域。コロナ禍と豊島園閉園により客足の流れはやや減少しているが、ワクチン普及とハリボタ体験型施設の 2 年後オープンに向け、徐々に商環境は回復するものと予測される。										
(3)最有効使用の判定		3 階程度の店舗兼共同住宅地					(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 644,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 522,000 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、練馬区及び隣接区における各主要鉄道駅を中心に展開する商業地域。中層の店舗兼共同住宅が多く建ち並ぶ駅前商業地であり、集客力及び商業集積度も良好である。需要者の中心は、都内外における有力な店舗経営者や不動産投資家のほか、マンション業者による需要とも競合する。なお、コロナ禍と豊島園閉園により店舗収益はやや低迷しているが、市場での取引総額は土地値で概ね 5 千万円～ 2 億円程度と推定される。										
(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、駅前商業地や幹線道路沿いの商業地域など類似性の高い取引事例より求められており、その実証的規範性は高い。一方、収益価格は、駅前商業地ではあるが商圏が狭く店舗賃料も不安定で想定賃料いかんで価格が左右される状況から、相対的な精度はやや劣るものと思慮される。よって、対象基準地の鑑定評価額は、実証的規範性の高い比準価格を重視し収益価格も考慮のうえ、指定基準地及び周辺公示価格との均衡にも留意し、上記のとおり評価決定した。										
(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	-2.0
	標準地番号								標準交通	0.0	地域交通	0.0
	練馬 5 - 10								標準環境	0.0	要環境	-3.0
	公示価格		[100.3]	100	100	[100.0]	627,000		補画地	+3.0	要因行政	0.0
612,000 円 / ㎡		100	[103.0]	[95.1]	100	正行政		0.0	その他	0.0		
								その他	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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	-1.0
	練馬(都) 5 - 5								標準交通	0.0	地域交通	-1.0
									標準環境	0.0	要環境	+9.0
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[100.0]	627,000		補画地	0.0	要因行政	0.0
670,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[106.8]	100	正行政		0.0	その他	0.0		
								その他	0.0			
(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 630,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	コロナ禍による景気後退が続くものの、巣ごもり需要に伴うマンション需要が旺盛なため、住宅系商業地の地価は横這傾向にとどまった。						
	- 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											
	□代表標準地 □標準地 標準地番号											
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率 年間 -0.3 % 半年間 %											
					〈地域要因〉	店舗付共同住宅が多い地下鉄豊島園駅前の商業地。旺盛な需要がある商業地だが、豊島園閉鎖等で客足が減少し店舗需要はやや減少した。						
					〈個別的要因〉	個別的要因による価格の変化はない。						