

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

鑑定評価額	78,800,000 円	1㎡当たりの価格	646,000 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2日	(6)路線価	[令和4年1月]	510,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4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 高度(3種最高25m) (その他) (100,300)	
	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			
(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 特になし		街 1 2 m区道		交通	都営豊島園駅東方近接		法令	近商 (100,300)
		事項		路		施設			規制	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、ハリボタ体験型施設の来春開園に向け、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 665,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 528,000 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近隣商業地域。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概ね良好。需要者の中心は、都区内外における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、豊島園閉園により店舗収益は低迷しているが来年春季のハリボッター開園による需要増が見込まれ、市場での取引総額は土地値で 7 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、駅前商店街や幹線道路沿いの近隣商業地など類似性の高い取引事例より求められており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に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、指定基準地価格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 -2.0
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 -1.0	
	練馬 5 - 10						化 環境 0.0		要 環境 -2.5	
	公示価格		[101.4]	100	100	[100.0]	646,000	補 画地 +3.0	因 行政 0.0	
	621,000 円 / ㎡		100	[103.0]	[94.6]	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 街路 0.0	地 街路 -1.0
	練馬(都) 5 - 5						準 交通 0.0		域 交通 -1.0	
							化 環境 0.0		要 環境 +8.5	
	前年指定基準地の価格		[102.4]	100	100	[100.0]	645,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0	
	670,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[106.3]	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 628,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉 〈 地 域 要 因 〉 〈 個別的 要 因 〉	景気は停滞状況にあるが、コロナ禍に伴う巣籠もり不動産需要が高まったため、戸建マンションとも周辺区を中心に価格は上昇した。				
	- 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					店舗付共同住宅が多い地下鉄豊島園駅前の商業地。豊島園閉鎖で客足が減少しているがハリボタ開園期待で土地需要は上昇傾向にある。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -									
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間	+2.9 %			半年間	%			