

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 4 年地価調査 ）

令和 4年 7月 6日提出
練馬(都)5-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アールオー
練馬(都)5-12	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 盧 昌作
鑑定評価額	35,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	560,000 円/m ²

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] 路線価又は倍率 倍率種別	440,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		練馬区北町一丁目 1 8 1 番 5 「北町 1 - 3 2 - 1」				地積 (㎡)	63 ()	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, 400) 防火 高度(3種最高35m)			
	1:2	店舗兼住宅 S3		中小規模の小売店舗 が建ち並ぶ商業地域		南西8.2m区道	水道、 ガス、 下水	東武練馬 450m		(その他) (100, 400)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 110 m、西 100 m、南 20 m、北 10 m				標準的使用	3 階建程度の店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 11 m、規模				65 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	8 . 2 m区道	交通 施設	東武練馬駅 南東方450m		法令 規制	近商 (100, 400) 防火 高度(3種最高35m)		
	地域要因の 将来予測		旧川越街道にあって歴史ある商店街である。成熟した近隣商業地域として当面は現状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		3 階建程度の店舗住宅併用地					(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 576,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 345,000 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うち、低層店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域である。主たる需要者は練馬区内外の不動産会社、投資家、地縁の選好性を有する事業者及び個人である。商店街に面し、供給が限定的であることから地価は堅調に推移している。規模、立地等により価格水準が異なるため中心価格帯の把握は困難であるが、60 m程度の画地であれば3千万円台半ばと把握される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は区内の一定の商況を有する地域に存する事例を比準して求められた価格である。収益価格は対象地上に建物を建築し賃貸することを想定したもので、賃料収入、諸経費、還元利回りは適切に査定されているが想定項目を多く含む。主たる需要者は投資採算性も一定程度考慮に入れて行動を決定するため、実証的な比準価格を中心に収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討、地価公示標準地との規準も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示標準価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 練馬5-13		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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +5.0 交通 +3.5 環境 +16.0 行政 -10.0 その他 0.0	
	公示価格 625,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [113.5]	[100.0] 100	558,000						
(9) 指定からの検討 基準地	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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 +4.5 環境 +29.0 行政 -10.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 670,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [100.0]	100 [122.5]	[100.0] 100	560,000						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 548,000 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/㎡				価格変動 要因の	一般的 [要因] 練馬区の人口、高齢化率は横ばい傾向である。商業地は人通りが戻りつつあるが、物価上昇による購買力の低下が懸念される。 地域 [要因] 東武練馬駅徒歩圏内の商店街にあって、地域要因に特段の変動は認められない。 個別 [要因] 個別的要因に特段の変動はない。							
	変動率	年間	+2.2 %	半年間		%							