

## 1 基本的事項

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等					練馬区旭丘一丁目5 8 番9 外 「旭丘1 - 5 8 - 9」		地積 (㎡)	107 ( )	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)						
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅 R C 6		店舗、事務所、マン ション等が混在する 商業地域		北東15m都道	水道、 ガス、 下水	江古田 350m		(その他) ( 100 , 400 )						
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 60 m、北 50 m					標準的使用	中層店舗付共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 13.5 m、規模 110 ㎡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	1 5 m都道	交通 施設	江古田駅 南東方350m		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	千川通り沿いで駅徒歩圏内に広がる商業地域。地域要因に特段の変化が認められないため当面は現状のまま推移してい くものの、中長期的には建物更新に伴い共同住宅としての利用が増加していくと予測する。														
(3)	最有効使用の判定							中層店舗付共同住宅地		(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		913,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格		719,000 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、区内及び隣接区の幹線道路や準幹線道路の沿道を中心とした商業地域等であり、主たる需要者としては 不動産業者、同投資法人、貸しビル業者等が想定される。なお、区内商業地については強い需要に対して供給が極めて 限定的であることから地価も上昇傾向が継続している。商業地の事例が少なく中心価格帯の把握は困難ではあるが、対 象基準地と同規模程度の土地で1億円程度、複合不動産の場合は需要者の属性や建物の種類等により様々である。															
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づき求められたもので、市場性を反映した実証的な価格である。一方、最有効使 用を前提とした収益価格は理論的ではあるものの、対象基準地については斜線制限等の影響により高度利用がやや制限 されており、そのため比準価格よりも低位に試算される結果となった。以上により、本件ではより実証的な比準価格を 重視しつつ収益価格を比較考量して、さらに指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公 示 規 準 と した 価 格	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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地域 0.0	街路 -3.5		
	標準地番号 練馬5-4		公示価格 977,000 円/㎡		[ 103.8 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 116.4 ]	[ 100.0 ] 100	871,000		交通 0.0	環境 0.0	交通 +1.5			
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	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	地域 0.0	街路 -2.5		
	前年指定基準地の価格		762,000 円/㎡		[ 107.6 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 95.3 ]	[ 100.0 ] 100	860,000		交通 0.0	環境 0.0	交通 +2.5			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討					価格 変動 状況 要因の 検討	[ 一 般 的 要 因 ]	区の人口は微増傾向。取引利回りの動きは鈍化しつつあるも のの長期的には低下傾向であり、商業地の地価は引き続き上 昇傾向にある。								
	継続 新規 前年標準価格 801,000 円/㎡							[ 地 域 要 因 ]	地域要因に特段の変化はない。中心商業地と比較すると繁華 性等にやや劣るが江古田駅徒歩圏の立地条件を有し、需要は 安定的である。							
	-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								[ 個 別 的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡															
	変動率 年間 +8.4 % 半年間 %															