

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)プロアプレイザル
練馬(都) 5 - 3	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 成島 弘一

鑑定評価額	130,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,150,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	880,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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		練馬区豊玉上二丁目14番18外 「豊玉上2-14-10」				地積 (㎡)	113 ()	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		商業 (80,500) 防火		
	1:2	店舗、住宅兼共同 住宅 RC7	中高層店舗付共同住宅が 多い都道沿いの商業地域		北19.5 m 都道	水道、 ガス、 下水	桜台100 m		(その他) (100,500)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15 m、		規模 120 ㎡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 19.5 m都道		交通 施設	桜台駅南方100 m		法令 規制	商業 (100,500) 防火	
	地域要因の将来予測	桜台駅に近い中高層の店舗付共同住宅が多く建ち並ぶ千川通り沿いの商業地域である。地域要因に特段の変動はないが、建物建替に伴い順次高度利用化が進展するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		中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 1,250,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 956,000 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駅近の商業地域。近隣地域は中高層の店舗付共同住宅が建ち並ぶ千川通り沿いの駅前商業地であり、客足はやや少ないが商業集積度は良好である。需要者の中心は、練馬区内外における店舗経営者や投資家のほか、マンション業者による需要とも競合する。外国人による投資用不動産に対する需要は増加しており、市場での取引総額は土地値で概ね8千万円～3億円程度と思慮される。									
(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、最寄駅から近い普通商業地や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、桜台駅近接の商業地ではあるが客足の流れがやや少なく店舗賃料も不安定なため、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関連付け、指定基準地との均衡も踏まえて上記のとおり評価決定した。									
(8) 公規価 示準格 価とし 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 +1.0	
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 -1.0		
	練馬	5 - 11					化 環境 0.0		要 環境 -10.0		
	公示価格		[104.5]	100	100	[100.0]	1,140,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	986,000 円/㎡	100	[100.0]	[90.0]	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 0.0	
	練馬(都)	5 - 6					準 交通 0.0		域 交通 0.0		
							化 環境 0.0		要 環境 +52.0		
	前年指定基準地の価格		[110.2]	100	100	[100.0]	1,150,000	補 画地 0.0	因 行政 +5.0		
	1,660,000 円/㎡	100	[100.0]	[159.6]	100			正 行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対年 ら象 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 1,050,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	外国人による不動産需要の増加、低金利融資と不動産投資需要の高まり等から、住宅地及び商業地とも地価上昇が顕著となった。					
	- 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/㎡				〔地域 要因〕	店舗付共同住宅が建ち並ぶ駅近接の商業地域。コロナ終焉で空室店舗が減少したことなどにより地価は高い上昇率となった。					
	変動率	年間 +9.5 %	半年間 %								
					〔個別的 要因〕	個別的要因による価格の変化はない。					