

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		練馬区豊玉北一丁目8番10外「豊玉北1-8-10」				地積 (㎡)	393 ( )	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30m) (その他)  (100,300)					
	1:1.5	店舗兼共同住宅 RC 8F 1B	高層の店舗兼共同住宅等 が建ち並ぶ路線商業地域		北東25 m 都道	水道、 ガス、 下水	新江古田140 m								
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 26 m、		規模 390 ㎡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	25 m都道	交通施設	新江古田駅 西方140 m		法令規制	近商 (100,300) 防火 高度(3種最高30m)				
	地域要因の将来予測		高層店舗兼共同住宅のほか低中層の共同住宅等も見られる目白通り沿いの路線商業地域である。利便性が良く好立地の投資用賃貸マンション需要は依然高く、今後は高層のマンション利用が増加するものと予測する。												
(3)最も有効使用の判定	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 900,000 円/㎡												
	収益還元法		収益価格 691,000 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駅から徒歩圏の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域又は近隣商業地域である。主な需要者はマンション開発業者、収益用不動産への投資家等である。駅への接近性に優れ、容積率の高い開発素地に対する開発業者、投資家の需要は依然として旺盛である。中心となる価格帯は、土地で総額1～5億円程度の取引が多い。														
(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、主として練馬区内駅徒歩圏の路線商業地域の取引事例を収集して比準を行っており、市場の実態を反映している。収益価格は賃貸経営の投資採算性を示しており、需要者が取引に当たって指標とする価格であるが、開発素地は供給が限定的で投資採算性を上回る価格で取引されることから、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、指定基準地からの検討を踏まえ、標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。														
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号 練馬	標準地 5 - 16	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -5.5 +5.0 +10.0 0.0	
	公示価格 907,000 円/㎡		[103.8] 100	100 [100.0]	100 [109.1]	[100.0] 100	863,000								
(9)指か定ら基の準換地討	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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +1.5 -4.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 762,000 円/㎡		[107.6] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	[100.0] 100	868,000								
(10)対年象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 795,000 円/㎡			価 格 変 動 形 状 要 因 の	〔一般的 要因〕	練馬区の住宅着工数及び土地取引件数は増加傾向である。人口は小幅な増減があるものの長期的には微増傾向である。									
	- 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					〔地域 要因〕	依然として好立地の住居系収益物件への投資意欲は旺盛な一方で、供給が限定的であるため、地価は引き続き上昇傾向にある。								
	代表標準地 標準地番号	標準地 -													
	公示価格 円/㎡														
変動率		年間 +9.2 %	半年間 %	〔個別 的要因〕	個別的要因に変動はない。										