

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須藤不動産鑑定
練馬(都)5-5	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 須藤 裕之 印

鑑定評価額	124,000,000 円	1㎡当たりの価格	670,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月] 540,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月26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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区氷川台三丁目3 2 1 番 4 外 「氷川台 3 - 4 0 - 1 1」				②地積 (㎡)	185 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 防火			
	1 : 3	店舗兼共同住宅 S 4	中層店舗兼マンション等 が建ち並ぶ近隣商業地域	北西11 m 区道	水道、 ガス、 下水	氷川台120 m	高度(3種最高30m) (その他) (100,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 30 m、北 15 m			②標準の使用	中層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 24 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 特にない 事項		街 1 1 m区道 路		交通 氷川台駅西方120 m 施設	法令 近商 (100,300) 高度(3種最高30m) 規制			
	⑤地域要因の将来予測	地域北方で都市計画道路放射 3 6 号線が事業中である。中長期的にはインフラの整備が進むと予測するが、当面は地域要因に格別の変動がなく、現状を維持すると予測する。								
(3)最有効使用の判定	中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 696,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 634,000 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、練馬区及び周辺区の近隣商業地域である。典型的需要者は収益獲得目的の投資家・不動産業者等が中心で、都区部のみならず比較的広域的なエリアからの需要者が存在する。コロナ禍の影響により一時的に不動産投資の様子見の状態が続き、飲食店舗を中心に厳しい状態が続く中、賃貸マンションへの投資需要は比較的安定的に推移している。取引価格帯にバラつきはあるが、相応の商況が見込めるエリアであれば 5 0 ～ 1 0 0 万円/㎡程度の物件が多い。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	典型的需要者は、収益性を主要な取引指標とする。比準価格は投資家等が購入した事例を中心に求めており、収益性を反映した実証的な価格である。収益価格は対象基準地上に最有効使用を想定し求めたもので、対象基準地の収益性・個別性を反映した価格である。以上より、2 価格は共に市場に適合すると判断した。資料の相対的信頼性は、概ね同等である。よって、2 価格は共に説得力を有すると判断して相互に関連づけ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 練馬 5 - 7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 668,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	670,000				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 670,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 景気はコロナ禍の影響で先行き不透明。練馬区内の人口や土地取引件数は一時的に減少したものの年間ではほぼ横ばいで推移している。 〔地域要因〕 地域北方で都市計画道路放射 3 6 号線が令和 5 年度完了を目前に事業中であるが、現在のところ地域要因に特段の変動はない。 〔個別的要因〕 北西側が都市計画道路補助 2 3 4 号線 (計画幅員 1 6 m) に接面するが、事業時期は未定であり、個別的要因に変動はない。					
	①ー 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 練馬 5 - 7 公示価格 668,000 円/㎡									
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 +0.3 %							