

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

鑑定評価額	127,000,000 円	1㎡当たりの価格	686,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

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 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	550,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		練馬区氷川台三丁目3 2 1 番4 外「氷川台3 - 4 0 - 1 1」				地積 (㎡)	185	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 : 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			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 30 m、北 15 m				標準的使用	中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 24 m、		規模 190 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 1 m区道		交通	氷川台駅西方120 m		法令	近商 (100,300) 高度 (3種最高30m)
		事項		路		施設			規制	
	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 714,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 636,000 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、区部のみならず広域的なエリアからの需要者が存在する。コロナ禍により増加した飲食店舗を中心とする空室は別業態や別業種のテナントにより解消されつつあり、店舗兼共同住宅の投資物件の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 万 ~ 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。資料の信頼性は概ね同等であるが、手法の特性として収益価格は想定要素が多く相対的な規範性は比準価格が優る。よって、比準価格を中心に収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 練馬 5 - 7		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 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 678,000 円 / ㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	686,000		準 交通 0.0	域 交通 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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			化 環境 0.0	要 環境 0.0
(10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 670,000 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 練馬 5 - 7 公示価格 678,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	物価高騰や金利動向等、先行き不透明感がある。練馬区内の土地取引件数は減少傾向、人口は増加に転じ、潜在需要は安定的に存する。			
						〔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 年度完了を目的に事業中であるが、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。			
変動率		年間 +2.4 %	半年間 +1.2 %							