

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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	132,000,000 円	1㎡当たりの価格	714,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月]	570,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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321番4外「氷川台3-40-11」				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現況	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)	
	1:3	店舗兼共同住宅 S4	中層店舗兼マンション等が建ち並ぶ近隣商業地域	北西11m 区道	水道、ガス、下水	氷川台120m	(100,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 0m、南 30m、北 15m			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 8m、奥行 約 24m、			規模	190㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 1.1m区道	交通 施設	氷川台駅西方120m	法令 近商(100,300) 防火高度(3種最高30m)	
	地域要因の将来予測	地域北方で都市計画道路放射36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、当人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	745,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	655,000 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。コロナ禍以降の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概ね解消しており、安定した賃料収入が見込める店舗兼共同住宅の投資物件の需要は高い。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50万~100万円/㎡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) 公規価示標準格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	練馬 5 - 7	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	714,000		
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年ら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 686,000 円/㎡		価格変動形成要因の	変動的	要因	練馬区の商業地域内の土地取引件数は少ないが、賑わいや客足が戻り低金利等により投資意欲は底堅く、土地取引価格は上昇傾向。	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	- 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 700,000 円/㎡							
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 +2.0 %					