

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	152,000,000 円	1㎡当たりの価格	820,000 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 3 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	640,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 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)	
	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		(100,300)	
(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) 防火 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、当面は地域要因に大きな変動はなく、現状維持で推移すると予測する。								
(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 864,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 735,000 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。最寄駅接近性の優る1 階店舗の賃貸需要は比較的旺盛で、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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 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	
	標準地番号 練馬	5 - 7								
	公示価格		[104.2]	100	100	[100.0]	820,000			
	787,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[100.0]	100				
(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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 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		[]	100	100	[]				
	円 / ㎡		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 762,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉		商業地域や幹線沿いを中心に豊富な容積率を活用できる開発素地等の投資意欲は旺盛で、土地取引価格は上昇傾向にある。			
	- 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 〉		地域北方で都市計画道路放射3 6 号線が事業中であるが、現在のところ地域要因に特段の変動はない。			
	代表標準地	標準地			〈 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。			
	標準地番号	練馬	5 - 7							
	公示価格									
	787,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +7.6 %	半年間 +4.2 %							