

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) - 15	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 須藤 裕之

鑑定評価額	51,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	432,000 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]	330,000 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	倍率種別	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区上石神井三丁目 2 4 4 番 2 6 「上石神井 3 - 2 7 - 3 1」				地積 (㎡)	120	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		1 低専 (50,100) 準防 高度(1種) (その他)		
	1 : 1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅にアパ ートも見られる住宅地域		東5 m 区道	水道、 ガス、 下水	上石神井760 m		(60,100)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5 m 区道	交通施設	上石神井駅北東方760 m		法令 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種) 規制		
	地域要因の将来予測		新青梅街道背後の低層住宅地域である。周辺には生産緑地も残るが、宅地分譲により細分化が進んでいる。上石神井駅の連続立体交差事業が着手され、利便性の向上が期待される。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 444,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 214,000 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、西武新宿線・西武池袋線沿線の練馬区内及び隣接区市内の住宅地域である。需要者は区内及び多摩地区に居住する一次取得者や買い替えの取得者が中心である。急行停車駅である上石神井駅から徒歩圏内で、低金利等を背景に住宅需要は好調に推移している。中心価格帯は、土地価格が画地規模 1 0 0 ～ 1 3 0 ㎡程度で総額 4 千万円台～ 5 千万円台、新築戸建住宅は総額 5 千万円台後半～ 6 千万円台が中心で、7 千万円台も見られるようになっている。									
(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、同一需給圏内の住宅地の事例から規範性のある事例を選択し、市場性を反映した価格を得た。収益価格については、賃貸アパートを想定し、周辺の賃貸事例より想定賃料を算定して理論的な価格を求めた。近隣地域は低層住宅地域であり、自用物件の取引が中心であることから、本件においては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、周辺公示地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示標準 価と格 しをた	代表標準地 標準地番号 練馬	標準地 - 48	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 標準 化補正 画地 行政 その他	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -1.0 要 環境 +9.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 448,000 円 / ㎡		[102.8] 100	100 [102.0]	100 [106.8]	[102.0] 100	431,000				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 練馬(都)	- 20	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 標準 化補正 画地 行政 その他	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +3.0 要 環境 +6.0 因 行政 +2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 471,000 円 / ㎡		[105.7] 100	100 [105.0]	100 [112.5]	[102.0] 100	430,000				
(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 409,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	練馬区の直近 1 年の人口は微増、土地取引件数は増加傾向で推移。低金利等を背景に住宅需要は堅調で土地取引価格は上昇傾向。					
	- 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〕	西武新宿線の急行停車駅である上石神井駅から徒歩圏内の地域で、同駅の連続立体交差事業が着手され、利便性の向上が期待される。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 -	〔個別 的要因〕				個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +5.6 %	半年間 %								