

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス北村
練馬(都) 5 - 7	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 北村 五月

鑑定評価額	333,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	693,000 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]	520,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 15 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		練馬区南田中三丁目 7 0 7 番 1 「南田中 3 - 2 8 - 1 4 」				地積 (㎡)	480 ( )	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		準住居 (60,300) 防火 高度(3種最高30m) 高度(最低7m) (その他) (80,300)	
	1 : 2	店舗兼駐車場 S 3	店舗、マンション等が混 在する路線商業地域		西25 m 都道、 南側道	水道、 ガス、 下水	練馬高野台530 m			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 55 m、南 100 m、北 150 m				標準的使用	中高層の店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、		規模 450 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない 事項	街 2 5 m都道 路		交通 練馬高野台駅南方530 m 施設	法令 準住居 (70,300) 防火 高度(3種最高30m) 規制 高度(最低7m)				
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中層店舗や高層マンション等が混在する路線商業地域である。最寄り駅徒歩圏内であり、マンション素地としての需要のほか、ロードサイド型店舗の需要も見られる。当面は現状を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要 因	角地 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 712,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 576,000 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	同一需給圏は主として練馬区及び周辺市区内の幹線道路や準幹線道路沿いに形成された路線商業地域である。需要者の中心は中堅の不動産業者、法人投資家等である。交通量の多い幹線道路沿いの商業地域であり、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、対象基準地と同程度の規模の土地で3億円台である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	需要者の多くは収益性から意思決定を行う法人等であり、収益価格に規範性が認められるが、一方で、代替・競争関係にある不動産の取引価格に着目して取引を行う傾向が強く、近時の市場動向を反映した比準価格はより信頼性が高い。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、周辺類似地域の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号 練馬	標準地 5 - 6	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 交通 0.0 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 -3.0 要 環境 -11.0 因 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 573,000 円 / ㎡		[104.2] 100	100 [100.0]	100 [ 88.1]	[102.0] 100	691,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 練馬(都)	5 - 5	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 交通 0.0 環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -4.0 域 交通 +4.0 要 環境 +19.0 因 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 762,000 円 / ㎡		[107.6] 100	100 [100.0]	100 [121.2]	[102.0] 100	690,000			
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 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 647,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	練馬区の直近1年の人口は微増である。新設住宅着工戸数、土地取引件数は増加傾向である。				
	- 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〕	「笹目通り」沿いの商業地域で、地域要因に特段の変動はない。地価は上昇傾向である。				
	代表標準地 標準地番号	- 公示価格 円 / ㎡			〔個別 的要 因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +7.1 %	半年間 %							