

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中不動産鑑定事務所
練馬(都)5-8	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 木内 かをり
鑑定評価額	101,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	754,000 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 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	570,000 円/m ²
(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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		練馬区上石神井一丁目4 1 6 番9 「上石神井1 - 1 3 - 1 0」				地積 (㎡)	134 ()	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, 400) 防火			
	台形 1:2	店舗、事務所兼共同 住宅 R C 5F1B		店舗、事務所兼共同 住宅等が建ち並ぶ商業 地域		西7.2m区道	水道、 ガス、 下水	上石神井 160m		(その他) 地区計画等 (100, 400)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 40 m、北 30 m					標準の使用	中層店舗事務所住宅併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 15.0 m、規模 135 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	7 . 2 m区道	交通 施設	上石神井駅 南西方160m		法令 規制	近商 (100, 400) 防火 地区計画等		
	地域要因の 将来予測	西武新宿線連続立体交差事業は令和6年3月に都市計画事業認可を取得、同時期に上石神井駅周辺地区の地区計画も都市計画決定された。中長期的には踏切解消等による地域的な発展が見込まれる。											
(3)	最有効使用の判定						中層店舗住宅併用地		(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		基準価格		792,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		618,000 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、練馬区及び隣接市区の西武池袋線、西武新宿線などの私鉄沿線の駅前商業地域である。需要者の中心は、店舗兼共同住宅や事務所等の収益物件を求める投資家や自社物件を求める法人等である。駅前商業地は供給が少なく希少性が高いことから、安定した不動産需要が見込まれ、地価は引き続き上昇傾向にある。西武新宿線沿線の駅前商業地の土地価格水準は、概ね1坪当たり2 3 0万円から2 7 0万円程度が中心となる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地は、西武新宿線「上石神井」駅周辺の近隣商業地域に存する。商業地については収益性を示す収益価格が価格判断の重要な要素となるが、対象基準地は斜線制限等により、基準容積率を十分に消化することが困難であるため、基準価格に比較して低位に算定された。市場性に着目した客観性の高い基準価格に、より説得力が認められるものと判断し、基準価格を中心に収益価格を参酌して、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号 練馬5-3		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 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +0.5		
	公示価格 858,000 円/㎡		[103.5] 100	100 [100.0]	100 [117.2]	[100.0] 100	758,000		交通 0.0		交通 +0.5		
(9) 指定 からの 検討	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 標準化 補正	環境 0.0	地域 要因	環境 +16.0		
	前年指定基準地の価格 762,000 円/㎡		[107.6] 100	100 [100.0]	100 [108.2]	[100.0] 100	758,000		画地 0.0		行政 0.0		
									行政 0.0		その他 0.0		
									その他 0.0				
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格 変動 要因 の 状況	[一般的 要因]	区の人口は微増傾向。令和6年の年間土地取引件数は1万件を超えて安定しており、区内の地価は引き続き上昇傾向にある。							
	前年標準価格 円/㎡					[地域 要因]	上石神井駅周辺の近隣商業地域。西武新宿線立体交差事業の事業化と地区計画の策定により、駅周辺地域の新たなまちづくりが進行中。						
	-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						[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡												
	変動率		年間 %					半年間 %					