

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社建築鑑定
練馬(都)5-11	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 土井 小咲
鑑定評価額	96,700,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	793,000 円/m <sup>2</sup>

## 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	610,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格			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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		練馬区練馬四丁目 6 7 1 3 番 3 「練馬 4 - 2 5 - 1 3」				地積 (㎡)	122 ( )	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25m)			
	1:2	店舗兼共同住宅 S3		店舗兼共同住宅等が 建ち並ぶ駅前商業地 域		西12m区道	水道、 ガス、 下水	都営豊島園近接		(その他) ( 100, 300 )			
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 0 m、南 10 m、北 70 m				標準的使用	3 階程度の店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 15 m、規模				125 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 2 m区道	交通 施設	都営豊島園駅 東方近接		法令 規制	近商 ( 100, 300 ) 防火 高度(3種最高25m)		
	地域要因の 将来予測		店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域である。ワーナーブラザーズスタジオツアー東京の周辺に位置し、商環境は順調に推移するものと予測される。										
(3)	最有効使用の判定		3 階程度の店舗兼共同住宅地					(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			820,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			621,000 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区における近隣商業地域である。典型的需要者は自己利用目的として取得を検討する事業者や個人のほか、賃貸事業を目的とする法人等と判断される。近隣商業地域における土地の供給は少なく、需要は底堅いことから、地価は上昇傾向にある。土地価格は画地規模等により差異があるが、総額 1 億円前後から 3 億円程度が中心である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域と判断される近隣商業地等の事例を採用しており説得力を有する。収益価格は最有効使用の建物を想定して、適切に純収益及び還元利回り等を査定している。主たる需要者は、代替・競争関係にある不動産の取引価格について着目するとともに、不動産の有する収益性にも着目して意思決定を行う。従って、比準価格及び収益価格を関連付け、周辺公示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とおり決定した。												
(8)公示価格とした	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 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 -1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 練馬5-10							793,000					
(9)指定からの検討	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 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	練馬(都)5-5 前年指定基準地の価格						788,000						
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 一般的 要 因 ]		練馬区内の商業地域における需要は堅調であり、商業地の取引事例の路線価倍率は高めに位置している。					
	前年標準価格 727,000 円/㎡					[ 地 域 要 因 ]		店舗兼共同住宅が多い都営豊島園駅前の商業地域である。賃料水準は微増傾向、不動産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 代表標準地 標準地					[ 個別的 要 因 ]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡												
	変動率	年間	+9.1 %	半年間	%								