

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10	氏名	不動産鑑定士 木内 かをり
鑑定評価額	42,500,000 円	1㎡当たりの価格	675,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	530,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15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	所在及び地番並びに「住居表示」等	練馬区上石神井一丁目429番29「上石神井1-17-14」			地積 (㎡)	63	法令上の規制等	近商 (80,400) 防火						
	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	(その他) (100,400)							
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西30m、南10m、北30m			標準的使用	3階建程度の事務所兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約6m、奥行約11m、規模65㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.2m区道	交通施設	上石神井駅南西方180m	法令規制	近商 (100,400) 防火	
(3) 最有効使用の判定	地域要因の将来予測	西武新宿線の急行停車駅である上石神井駅周辺の近隣商業地域。西武新宿線連続立体交差事業の令和5年度中の都市計画事業認可取得が進められている中、上石神井駅周辺地区の地区計画策定も計画中である。												
	(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	706,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	525,000 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及び西武新宿線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や個人である。近隣地域は、小規模店舗、事務所兼共同住宅が建ち並ぶ駅前商業地域であり、安定した不動産需要が見込まれることから地価は上昇傾向にある。区内の商業地の取引事例は件数が少ないが、土地価格水準は1坪当たり230万円から240万円程度と思料される。													
(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り得るが、対象基準地は規模が小さく、基準容積率を十分に消化することが困難であるため、比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比準価格に、より説得力が認められるものと判断し、比準価格を中心に収益価格を関連付け、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	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	地域要因	街路	+0.5
	標準地番号	練馬5-3	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [116.7]	100	677,000		環境	0.0	交通	+1.0	環境	+15.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	練馬(都)5-5	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	100	673,000	行政	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格	686,000 円/㎡						その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	650,000 円/㎡									
	-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	標準地番号	公示価格	円/㎡								
変動率	年間	+3.8 %	半年間	%										
変動状況要因	[一般的要因]	令和5年6月の区の人口は、前年同月比で微増であるが日本人人口は微減である。物価高騰の中、区内の地価も上昇傾向にある。												
	[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に伴う地区計画策定が計画中だが、現時点では地域要因に大きな変動はない。												
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。												