

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) - 4	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	58,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	531,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	410,000 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
					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		練馬区桜台五丁目 5 7 4 9 番 1 6 「桜台 5 - 3 6 - 2 5」				地積 (㎡)	111 ()	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)			
	1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い 閑静な住宅地域		北東5 m 区道	水道、 ガス、 下水	氷川台810 m		(60,100)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 110 m、南 140 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 10 m、		規模 110 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位：北 5 m区道	交通 氷川台駅南西方810 m	法令 1 低専 (60,100)						
		事項		路	施設	規制 準防 高度(1種)						
	地域要因の将来予測	低層住宅地として成熟しており、特に地域要因を変化させる大きな要因はないので、今後も現況を維持すると予測する。										
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 548,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 387,000 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東部の住宅地域のうち、地下鉄有楽町線・副都心線及び西武池袋線等の各駅から徒歩圏の住宅地域である。需要者の中心は居住目的の個人であるが、アパート経営を目的とする投資家のほか建売業者も考えられる。圏内は旧来の住宅地で需要は強く、需給は安定している。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5～6千万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	需要者はアパート等の経営を目的とした投資家等も考えられるが、多くは居住目的の個人であり、収益性より居住の快適性を重視する傾向が強い。よって、取引市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、かつ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	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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号	- 33							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	練馬								化 環境 0.0	要 環境 -4.0		
	公示価格		[103.3]	100	100	[101.0]	530,000	補 画地 +2.0	因 行政 0.0			
	497,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[96.0]	100			正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	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 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	練馬(都)	- 7							準 交通 0.0	域 交通 -2.0		
									化 環境 0.0	要 環境 -15.0		
	前年指定基準地の価格		[106.5]	100	100	[101.0]	529,000	補 画地 +5.0	因 行政 +7.0			
	465,000 円 / ㎡	100	[105.0]	[90.0]	100			正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対年ら 象標の 基準換 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 498,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 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 〕	氷川台駅徒歩圏内の住環境が良好な住宅地域で、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					〔 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 +6.6 %	半年間 %									