

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]	370,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 10 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		練馬区貫井三丁目534番5 「貫井3-29-21」				地積 (㎡)		110 ()		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) 地区計画等 (60,100)												
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅のほかに学校等 が見られる住宅地域		北4 m 区道		水道、 ガス、 下水		富士見台680 m														
(2) 近隣地域	範囲		東 10 m、西 65 m、南 15 m、北 0 m				標準的使用		低層住宅地															
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行き 約 11 m、規模		110 ㎡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		基準方位北、 4 m区道		交通		富士見台駅北西方680 m	法令	1低専 (60,100) 準防 高度(1種) 地区計画等									
	地域要因の将来予測		富士見台駅から徒歩圏の戸建住宅を中心とする既成の低層住宅地域。地域要因に大きな変動が見込まれないことから、今後とも現状の閑静な住環境を維持し推移するものと予測する。																					
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因		方位 0.0														
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		488,000 円 / ㎡																		
		収益還元法		収益価格		259,000 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、練馬区中央部の住宅地域のうち西武池袋線及び西武新宿線等の各駅から徒歩圏の低層住宅地域。需要者の中心は、練馬区内外の住宅賃貸層であるが建売業者による需要とも競合する。富士見台駅周辺の商店街は店舗集積があり生活利便性も良好なため住宅需要は安定しているが、アップダウンのある地勢と狭隘道路の多い地域のため地価水準はやや低位にある。なお、需要の中心となる価格帯は新築建売住宅で7000万円前後で安定している。																						
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は戸建住宅の多い地域であり、アパートなどの収益目的の土地取引も見受けられるが取引の殆どは戸建住宅の売買事例であり、住宅地としての快適性利便性を基に価格が形成されている。採用した取引事例も5件中4件が対象基準地と同じ戸建住宅の売買であることから、その鑑定評価額は比準価格を重視し、収益価格も考慮のうえ、周辺の基準地価格及び公示価格との均衡にも留意することにより、上記の通り評価決定した。																						
(8) 公規価 示準格 価と 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 の規準価格 (円 / ㎡)		内 訳		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地 域 要 因 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	標準地番号 練馬		- 29																					
	公示価格		463,000 円 / ㎡		[102.6] 100		100 [100.0]		100 [100.0]		[100.0] 100		475,000											
(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 交通 環境 画地 行政 その他				地 域 要 因 その他			
	前年指定基準地の価格		円 / ㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100													
(10) 対年 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 452,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の		〔一般的〕 外国人による不動産需要の増加、低金利融資と不動産投資需要の高まり等から、住宅地及び商業地とも地価上昇が顕著となった。		〔地域〕 富士見台駅から徒歩圏の住環境良好な住宅地。生活利便性も良好な住宅地のため、需要増に住宅供給が追いつかず高い上昇率となった。		〔個別的〕 個別的な要因による価格の変化はない。													
	- 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 練馬 - 29 公示価格 463,000 円 / ㎡																							
	変動率 年間 +5.1 % 半年間 +2.6 %																							