

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)-8	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	56,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	519,000 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]	400,000 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		練馬区豊玉南三丁目8番30 「豊玉南3-8-5」				地積 (㎡)	108 ( )	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中専 ( 60, 200 ) 準防 高度(2種最高20m)			
	1:2	住宅 W2		一般住宅、共同住宅 が多く見られる住宅 地域		南6m区道	水道、 ガス、 下水	野方 870m		(その他) ( 70, 200 )			
(2) 近隣 地域	範囲		東 70 m、西 80 m、南 40 m、北 25 m				標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 15 m、規模				100 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 道 路	基準方位北6m区	交通 施設	野方駅 北方870m		法令 規制	1中専 ( 70, 200 ) 準防 高度(2種最高20m)		
	地域要因の 将来予測		低層住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、住環境に影響を与える特段の要因も認められないため、当面は現状を維持して推移していくものと予測する。										
(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 +5.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		541,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		391,000 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		同一需給圏は西武池袋線及び西武新宿線沿線の練馬区及び隣接区内における低層住宅地域である。需要者は区内を中心に区外からの流入者も含む一次取得者及び買い換え取得者層が中心であるが、画地規模の大きい土地は建売業者による需要とも競合する。最寄駅から徒歩圏内の良好な住環境の住宅地域であり、地価は上昇している。土地総額の中心価格帯は、対象基準地程度の規模で5千万円台後半である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地周辺は賃貸用不動産も散見されるが、中心は戸建住宅であり、典型的な需要者は収益性よりも居住の快適性等を重視している。比準価格は同一需給圏内の類似地域における住宅地の取引事例から試算した価格で、市場性を反映した価格である。収益価格は敷地規模等より収益性の高い建物の想定が難しく、低位に試算された。従って、比準価格を重視し、収益価格を参照して、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) 公示規 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 練馬-72  公示価格  492,000 円/㎡		[ 103.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 103.0 ]	[ 105.0 ] 100	519,000						
(9) 指定基 準地の 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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -4.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	練馬(都)-20  前年指定基準地の価格  471,000 円/㎡		[ 105.7 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 96.8 ]	[ 105.0 ] 100	514,000						
(10) 対象基 準地の 前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 486,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 一般的 要 因 ]	練馬区における土地取引件数は増加傾向である。区内の新築戸建住宅総額は上昇傾向で推移している。							
	-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 標準地番号 標準地 公示価格 円/㎡				[ 地 域 要 因 ]	最寄駅から徒歩圏内の成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。地域における取引総額及び地価は上昇傾向にある。							
	変動率 年間 +6.8 % 半年間 %				[ 個別的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。							