

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出

練馬(都)-9 宅地-1

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)-9	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 土井 小咲
鑑定評価額	56,100,000 円	1㎡当たりの価格	515,000 円/㎡	

## 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] 路線価又は倍率	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		倍率種別	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		練馬区早宮一丁目5 6 番 3 9 「早宮 1 - 1 8 - 2 6 」				地積 (㎡)	109 ( )	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)			
	1:1	住宅 W2		一般住宅、アパート 等が建ち並ぶ住宅地 域		西4.5m区道	水道、 ガス、 下水	氷川台 550m		(その他) ( 60, 100 )			
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 30 m、北 20 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 約 11 m、規模 110 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北4．5 m区道	交通 施設	氷川台駅 北西方550m		1 低専 ( 60, 100 ) 準防 高度(1種)			
	地域要因の 将来予測		氷川台駅から徒歩圏内にあって一般住宅が建ち並ぶ中にアパート等も見られる住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められず、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 +2.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		533,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		246,000 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		同一需給圏は東京メトロ有楽町線・副都心線、都営地下鉄大江戸線等の各駅から徒歩圏の練馬区中央部に位置する低層住宅地域である。需要者は自己の居住用として一般住宅を取得する個人のエンドユーザーであり、練馬区及びその周辺市区に居住する買い換え取得者及び一次取得者層である。都心へのアクセスが良好で、需要は堅調である。取引の中心価格帯は、対象基準地程度の規模で5千万円台後半であり、高額の取引も一定数定着しつつある。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地周辺は一般住宅の外アパート等の収益物件も散見されるが、主たる需要者は自用を目的としており収益性よりも居住の快適性を重視している。比準価格は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、収益価格を参酌して、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	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 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 +2.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	標準地番号 練馬-6												
		公示価格		[ 103.7 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 107.1 ]	[ 102.0 ] 100		515,000				
		521,000 円/㎡											
(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 +2.0 交通 -5.0 環境 -8.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	練馬(都)-7												
	前年指定基準地の価格		[ 106.5 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 93.6 ]	[ 102.0 ] 100			514,000				
	465,000 円/㎡												
(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			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。								
	前年標準価格 481,000 円/㎡				[ 地域要因 ] 氷川台駅から徒歩圏内の住宅地域であり、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。								
	-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 +7.1 %	半年間 %									