

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五明不動産鑑定事務所
練馬(都) - 12	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 五明 未来

鑑定評価額	24,800,000 円	1 m ² あたりの価格	253,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	200,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		練馬区大泉町三丁目 1 3 5 5 番 7 0 「大泉町 3 - 3 5 - 9」				地積 (㎡)	98	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) 風致地区 (40,100)		
	1 : 1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち 並ぶ既存の住宅地域		南5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	大泉学園2.7 km					
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 20 m、南 80 m、北 60 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 11 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項 都営大江戸線延伸事業が計画されている。		街路 基準方位北 5.5 m区道		交通施設 大泉学園駅 北東方 2.7 km	法令 規制	1 低専 (50,100) 準防 高度(1種) 風致地区				
	地域要因の将来予測	大泉学園駅からバス利用の風致地区内に存する低層住宅地域である。都営大江戸線延伸事業が計画されており、今後の進展が期待されるが、当分の間は現状を維持していくものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(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 253,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 / 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、主に練馬区北西部及び隣接市区における西武池袋線及び東武東上線沿線を中心としたバス利用の住宅地域と判定した。需要者の中心は、区内外の一次取得者及び買換取得者層の個人が考えられる。駅徒歩圏内の住宅地に比べて値頃感があることから一定の需要が認められる。土地の中心価格帯は 1 0 0 ㎡程度で 2 ～ 3 千万円台、新築戸建住宅では総額 4 ～ 5 千万円台となっている。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似する取引事例を採用して求めており、市場の実態を反映した実証的な価格である。一方、対象基準地の敷地規模、立地条件、行政的条件に鑑みて収益還元法は適用しなかった。よって、実際の取引に基づき市場の実態を反映した取引事例から求めた比準価格を標準とし、最近の市場動向に留意し、指定基準地等との検討を踏まえ、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 標準地番号 練馬	標準地 - 14	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 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 +5.0 正行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域交通 +0.5 要環境 +12.0 因行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 280,000 円 / ㎡		[101.5] 100	100 [105.0]	100 [112.6]	[105.0] 100	252,000					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 練馬(都)	- 35	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 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域交通 +0.5 要環境 +10.0 因行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 261,000 円 / ㎡		[102.7] 100	100 [100.0]	100 [110.6]	[105.0] 100	254,000					
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 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 247,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	練馬区の人口は微増傾向、土地取引件数は増加傾向にあるが、円安や物価高、貸出金利の先高等が懸念され、その動向に留意が必要。						
	- 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〕	最寄り駅からバス利用の住宅地域であるが、値頃感があることから一定の需要が認められる。地域要因に格別の変動はない。					
	代表標準地 標準地番号	標準地 -	〔個別 的要 因〕				個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +2.4 %					半年間 %					