

| | | | | |
|----------|--------------|-------------------------|--------------------------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | N X 商事株式会社 |
| 練馬(都)-14 | 東京都 | 区部第 1 0 | 氏名 | 不動産鑑定士 塩田 研太郎 |
| 鑑定評価額 | 73,200,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 559,000 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] | 430,000 円/m ² |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 16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 | | | | | 練馬区豊玉中三丁目2番4 「豊玉中3-26-6」 | | | | | 地積 (㎡) | 131 () | 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 (60, 200) 準防 高度(2種) | | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | | 一般住宅、アパート 等が建ち並ぶ住宅地 域 | | 西6m区道 | | 水道、 ガス、 下水 | 練馬 850m | | | (その他) (70, 200) | | |
| (2) 近隣 地域 | 範囲 | 東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 10 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 13 m、規模 130 ㎡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 6 m区道 | 交通 施設 | 練馬駅 南方850m | | | 法令 規制 | 1 低専 (70, 200) 準防 高度(2種) | |
| | 地域要因の 将来予測 | 一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域である。練馬駅から徒歩圏内の住宅地域として成熟しており、格別の 地域要因の変動も見られないため、当分の間は現状を維持するものと予測される。 | | | | | | | | | | | | |
| (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 | | | 567,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | | 349,000 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都営大江戸線沿線で、練馬区南東部及び隣接区内の徒歩圏の住宅地域である。主な需要者は 富裕層の一次取得者のほか買換取得者等である。区役所等の公共施設や駅前商業施設が徒歩圏内にあり、複数路線が 利用可能なことから、住宅地としての需要は高いが、供給は限定的である。需要の中心となる価格帯は、土地130㎡ 程度で6～7千万円台が中心である。なお、地価は上昇傾向にある。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 | 比準価格は同一需給圏内の事例から、市場性を反映した実証的な価格を得た。収益価格は賃貸共同住宅の建築を想定し 、類似の賃貸事例を採用して求めた理論的な価格である。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏の住宅地域で、主たる需要者は 自己利用目的の個人であり、収益性よりも市場性、居住の快適性等を重視して意思決定を行う。従って、比準価格を 重視し、収益価格を参酌のうえ、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (8)公 示 価 格 と し た | 代表標準地 標準地番号 練馬-80 | | 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 | 街路 0.0 | 地域 要因 | 街路 0.0 | |
| | 公示価格 623,000 円/㎡ | | [103.5] 100 | 100 [102.0] | 100 [115.8] | [102.0] 100 | 557,000 | | | 交通 0.0 | 交通 +2.5 | | | |
| (9)指 定 基 準 地 の 検 討 | 指定基準地番号 練馬(都)-30 | | 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 | 環境 0.0 | 環境 +13.0 | 地域 要因 | 行政 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 514,000 円/㎡ | | [106.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.2] | [102.0] 100 | 557,000 | | | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | | | |
| (10)対 象 基 準 地 の 前 か ら 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] 人口は微増傾向、土地取引件数も微増傾向であり、新設住宅 着工戸数も微増傾向で推移している。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 523,000 円/㎡ | | | | | [地 域] 練馬区内でも利便性の良好な住宅地域で、需要は高く供給は 限定的であるため、地価は上昇傾向を示している。 | | | | | | | | |
| | -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 | | | | | [個 別 的] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |
| | 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | +6.9 % | 半年間 | % | | | | | | | | | |