

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社レム・コンサルティング
練馬(都) - 16	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 鈴木 仁

鑑定評価額	56,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	399,000 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]	310,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 11 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		練馬区南大泉四丁目 5 6 4 番 1 2 「南大泉 4 - 4 8 - 5」				地積 (㎡)	(142)	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)				
	1 : 1	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が 建ち並ぶ住宅地域		西4 m 区道	水道、 ガス、 下水	保谷470 m		(60,100)				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 15 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 12 m、奥行 約 12 m、		規模 140 ㎡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 m区道		交通施設	保谷駅 南東方470 m		法令規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)			
	地域要因の将来予測	一般住宅、医院兼住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。最寄駅へのアクセスが良く利便性が優れているため、今後、住宅地域としての熟成度を徐々に高め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 407,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 227,000 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で練馬区及び周辺市区に存する住宅地域である。需要者は練馬区及び周辺市区に居住する一次取得者層及び買替取得者層が中心である。最寄駅へのアクセスの良い住宅地域であり、利便性が高く、居住環境等は良好で戸建住宅地としての需要は堅調である。新規販売は細分化された画地も多く、中心となる価格帯は、土地が画地規模 9 0 ~ 1 2 0 ㎡程度で 3 ~ 4 千万円台、新築戸建住宅は総額 5 ~ 6 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	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域であり、最寄駅から近く利便性は高い一方、容積率が低く高度利用が困難なことから、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。需要は自己の居住用として取得する個人が中心で、規範性の高い取引事例を重視して試算された比準価格は実証的で説得力を有する。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、標準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通り決定した。												
(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 0.0	地	街路 +1.0	
	標準地番号	- 13							準	交通 0.0	域	交通 -3.0	
	公示価格	[102.0]	100	100	[102.0]	399,000	補		環境 0.0	要	環境 -8.0		
363,000 円 / ㎡	100	[105.0]	[90.1]	100	正		行政 0.0	因	行政 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 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 0.0	地	街路 0.0	
	練馬(都)	- 5							準	交通 0.0	域	交通 -1.0	
	前年指定基準地の価格	[105.1]	100	100	[102.0]	398,000	補		画地 0.0	要	環境 +23.0		
452,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[121.8]	100	正		行政 0.0	因	行政 0.0				
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 地格の 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 382,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	練馬区の人口は微増傾向、高齢化率は横這いである。土地取引価格は上昇傾向、土地取引件数・新設住宅着工戸数は増加傾向である。							
	- 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					〔 地 域 要 因 〕	保谷駅へのアクセスの良い住宅地域であり、住環境等も良好で需要は堅調である。地域要因に特段の変化は認められない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号	-	〔 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 +4.5 %	半年間 %										