

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 平井不動産鑑定
練馬(都) - 18	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 平井 正治

鑑定評価額	43,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	394,000 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 / 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
					倍率種別	
(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		練馬区貫井四丁目 3 4 5 7 番 9 「貫井 4 - 4 5 - 3 3」				地積 (㎡)	(111)	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) (60,100)			
	1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち 並ぶ住宅地域		北西5 m 区道	水道、 ガス、 下水	富士見台1.3 km					
(2)近隣地域	範囲		東 20 m、西 20 m、南 20 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 9 m、奥行 約 13 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない		街 基準方位 北 5 . 0 m区道		交通 富士見台駅北西方1.3 km		法令 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)			
	地域要因の将来予測		最寄駅からは距離があるが低層の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。河川に近いが、幹線道路裏手の住宅地として熟成しており、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		低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因		方位 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 402,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 217,000 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		同一需給圏は練馬区内の、西武池袋線沿線又は都営地下鉄大江戸線に存する駅から距離のある住宅地。需要者は区内のほか周辺市区からの移住者であり、買い替え層のほか一次取得者もエンドユーザーとして想定される。供給は不動産業者による分譲や個人が転居等に伴い所有不動産を売却するケースが多い。閑静な住環境を維持しており市況は良好である。新築戸建住宅の売れ筋は約 1 0 0 ㎡の敷地規模で、価格帯は 6 , 0 0 0 万円台が中心である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域内は 2 階建程度の戸建住宅の利用が標準である。都市計画法上の用途地域は 1 低専に指定され、指定容積率は 1 0 0 %で、高度利用が困難なため、収益価格は低位に求められた。収集した取引事例も自用目的が中心であることから、居住の快適性を重視して価格形成がなされている地域と考える。以上から、比準価格がより規範性に優ると判断し、収益価格を参酌のうえ、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		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 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	標準地番号 練馬 - 47								準 交通 0.0	域 交通 +5.0		
	公示価格 449,000 円 / ㎡		[102.5] 100	100 [101.0]	100 [116.9]	[101.0] 100	394,000	補 画地 +1.0	因 行政 +3.0			
								正 行政 0.0	その他 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 街路 0.0	地 街路 -1.0		
	練馬(都) - 5								準 交通 0.0	域 交通 +5.0		
	前年指定基準地の価格		[105.1] 100	100 [100.0]	100 [121.6]	[101.0] 100	395,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
(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 375,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	区の人口は微増傾向である。取引価格は上昇基調にあり、取引件数も大幅な変動はないため、需要は堅調に推移しているとみられる。						
	- 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〕	価格形成要因に特に変動はないが、接近条件がやや劣り、利便性に難があるため、市況は良好なものの相対的に弱さもみられる。						
	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 +5.1 %	半年間 %									