

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) - 22	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	38,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	323,000 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]	255,000 円 / ㎡
(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		練馬区土支田一丁目 4 7 1 8 番 1 7 「土支田 1 - 1 8 - 8」				地積 (㎡)	(119)	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	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート 等が見られる住宅地域		南5 m 区道	水道、 ガス、 下水	光が丘1.5 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 60 m、北 50 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 12 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北 5 m 区道	交通	光が丘駅北西方1.5 km		法令	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)			
		事項		路	施設			規制				
	地域要因の将来予測	バス利用の低層住宅地域として成熟している、地域的特性に特段の変化はなく、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				+5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 329,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 172,000 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、主に練馬区及び隣接市区における都営大江戸線、東武東上線、西武池袋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。駅徒歩圏外であっても、住環境が良好な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 3 千万円台、新築戸建住宅では総額 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、収益価格は賃貸長屋住宅の建築を想定し投資判断の指標となる理論的な価格を求めたものである。対象基準地は、主な需要が自己利用目的であり、収益性よりも市場性・居住の快適性等を重視して取引意思を決定すると判断されることから比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、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	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 - 52							準 交通 0.0	域 交通 +2.0			
	公示価格 370,000 円 / ㎡	[102.2] 100	100 [105.0]	100 [117.1]	[105.0] 100	323,000		化 環境 0.0	要 環境 +16.0			
(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	補 画地 +5.0	因 行政 0.0			
	前年指定基準地の価格 261,000 円 / ㎡	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [87.0]	[105.0] 100	324,000		正 行政 0.0	その他 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 311,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 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〕	バス利用の住宅地域であるが、住環境が良好な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 標準地番号 -	公示価格 円 / ㎡			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 %									