

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 4 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	390,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 15 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区東大泉五丁目3 5 8 番 2 2 「東大泉 5 - 2 6 - 1 3」					地積 (㎡)		147 ()		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)				
	1.2:1	住宅 W 2		中規模一般住宅やアパートの多い住宅地域		東6 m 区道		水道、 ガス、 下水		大泉学園550 m		(60,100)				
(2) 近隣地域	範囲		東 35 m、西 50 m、南 40 m、北 80 m					標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、		奥行 約 11.5 m、		規模		150 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性		特記 特にない。		街 基準方位 北 6 m 区道		交通		大泉学園駅南東方550 m		法令 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)					
	地域要因の将来予測		最寄り駅から徒歩圏内の住環境の良質な住宅地域。住環境に影響を与える地域要因の変化は認められず、当分の間は現状を維持すると予測する。													
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的な要因		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		514,000 円 / ㎡										
		収益還元法		収益価格		285,000 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、西武池袋線沿線等を中心に概ね練馬区内を通じる鉄道各駅勢圏に広がる住宅地域。需要者は練馬区内及び隣接各市区からの一次取得者及び買替層が中心である。最寄駅から徒歩圏内の住環境の良質な住宅地域であり、地価は上昇している。市場の中心価格帯は、1 0 0 ㎡から 1 2 0 ㎡程度であれば土地価格 4 0 0 0 万円台後半から 5 0 0 0 万円台程度、新築戸建住宅は総額 6 0 0 0 万円台から 8 0 0 0 万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は、最寄駅徒歩圏内の交通利便性に優れた住環境の良質な住宅地域に存する。主たる需要者は収益性よりも居住の快適性及び利便性を重視する自用目的の取得者である。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視して、収益価格を参照して指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -4.0 -14.5 0.0 0.0		
	標準地番号 練馬 - 37		[103.1] 100	100 [104.0]	100 [80.4]	[102.0] 100	504,000		0.0 0.0 0.0 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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.5 +9.0 0.0 0.0		
	練馬(都) - 30		[106.4] 100	100 [100.0]	100 [110.6]	[102.0] 100	504,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0							
(10) 対年 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 477,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	景気は緩やかに回復している。練馬区内の土地取引件数は増加傾向にあり、人口は微増傾向にある。										
	- 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)	駅徒歩圏内の住環境の良好な住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められない。需要は底堅く地価は上昇傾向にある。									
	代表標準地 標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)									
	公示価格 円 / ㎡															
変動率		年間 +6.1 %	半年間 %													