

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
練馬(都)-32 宅地-1

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)-32	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士	塩田 研太郎
鑑定評価額	55,400,000 円		1 m ² 当たりの価格		336,000 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]	265,000 円/㎡
(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
					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		練馬区大泉町五丁目5 2 2 番 5 2 「大泉町 5 - 2 9 - 1 3 」				地積 (㎡)	165 ()	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)			
	1:1.2	住宅 W2		中小規模一般住宅等 が建ち並ぶ住宅地域		北4.3m区道	水道、 ガス、 下水	大泉学園 1.7km		(その他) (60, 100)			
(2)	範囲	東 20 m、西 60 m、南 60 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地						
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 14 m、規模				170 ㎡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 4 . 3 m区道	交通 施設	大泉学園駅 北東方 駅1.7km		法令 規制	1 低専 (60, 100) 準防 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測	戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ地域であり、住宅地としての熟成度は高く、当面は現状を維持していくと予測する。 接近条件に難があるが、郊外住宅地の需要は概ね堅調なため、地価は底堅く推移していくと予測する。											
(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 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			341,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			178,000 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西部の、西武池袋線及び新宿線沿線に存する駅から距離のある住宅地。需要者は区内を中心に周辺 市区に居住する一次取得者や買換取得者層である。供給は不動産業者による分譲が多い。取引価格はおおむね堅調に推 移しており、市況は底堅さがみられる。新築戸建住宅の売れ筋は1 0 0 m程度の敷地規模で、価格帯は、5 , 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	近隣地域周辺は2 階建程度の戸建住宅が利用の中心である。用途地域は1 低専に指定され、指定容積率は1 0 0 %のた め、高度利用が困難で、収益価格は低位に求められた。周辺において生じた取引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判断される。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 示 規 準 価 格 と した	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -0.5 交通 +2.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 練馬-66												
(9) 指 定 基 準 地 からの 検 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.5 交通 -4.5 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	練馬(都)-35												
	前年指定基準地の価格												
(10) 対 象 基 準 地 の前 年 標 準 価 格 等 からの 検 討	-1 対象基準地の検討			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要 因] 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。								
	継続 新規				地 域 [要 因] バス利用の住宅地域で、交通便利性に劣るが住宅需要は堅 調に推移している。地域要因に大きな変化は見られない。								
	前年標準価格 324,000 円/㎡				個 別 的 [要 因] 個別的要因に変動はない。								
	-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												
	代表標準地 標準地												
	標準地番号												
	公示価格		円/㎡										
	変動率	年間	+3.7 %	半年間	%								