

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)-35 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社建築鑑定
練馬(都)-35	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 土井 小咲
鑑定評価額		50,900,000 円	1㎡当たりの価格	268,000 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] 路線価又は倍率	210,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		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		練馬区大泉学園町六丁目 8 0 8 番 6 「大泉学園町 6 - 1 3 - 2 4 」				地積 (㎡)	190 ()	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)		
	1:2	住宅 W2F1B			一般住宅等が建ち並 ぶ区画整然とした住 宅地域		北5.7m区道	水道、 ガス、 下水	大泉学園 2.6km	(その他) 風致地区 (40, 100)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 130 m、西 70 m、南 60 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 10 m、奥行 約 19 m、規模		190 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 5 . 7 m区道	交通 施設	大泉学園駅 北方2.6km	法令 規制	1 低専 (40, 100) 準防 高度(1種) 風致地区		
	地域要因の 将来予測	大泉学園駅からバス利用圏に位置する低層住宅地域として成熟している。地域要因の大きな変動は認められないため、 当面は現状を維持して推移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	0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				268,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				134,000 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等の各駅からバス利用圏の低層住宅地域である。典型的需要者は自己の居住用とし て一般住宅を取得する個人のエンドユーザーである。バス利用圏で交通利便性は劣るものの総額が抑えられており、練 馬区内及び周辺市区に居住する一次取得者層による需要が認められる。一方で、駅徒歩圏の住宅地と比較して地価上昇 率は低位となっている。敷地の小規模化により、土地総額の中心価格帯は3千万円台である。											
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地はバス利用圏の住宅地域に存しており、典型的需要者は収益性よりも居住の快適性等を重視している。比準 価格は、個人が取得した住宅地の取引事例を採用し、市場の実態を反映した客観的な価格を得た。収益価格は風致地区 内で容積率も低く、賃貸需要も限定されることから低位に試算された。従って、比準価格を採用し、収益価格は参考に とどめて、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 格	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 練馬-10											
	公示価格		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	268,000					
	264,000 円/㎡											
(9) 指 定 基 準 地 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 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	円/㎡											
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	練馬区における土地取引件数は増加傾向である。区内の新築 戸建住宅総額は上昇傾向で推移している。						
	前年標準価格 261,000 円/㎡				[地 域 要 因]	大泉学園駅からバス便の低層住宅地域であり、地域要因に特 段の変動はない。バス利用圏であり、地価の上昇の程度は小 幅となっている。						
	-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				[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地											
	標準地番号 練馬-10											
	公示価格 264,000 円/㎡											
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 +1.5 %									