

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	ときわ鑑定コンサルティング
練馬(都) - 3	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 向原 信克

鑑定評価額	54,900,000 円	1㎡当たりの価格	560,000 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 3 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	430,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 13 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(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		練馬区羽沢二丁目 2 9 番 1 6 「羽沢 2 - 2 9 - 7」				地積 (㎡)	98	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 (60,150) 準防高度 (1種) (その他) 地区計画等 (70,150)	
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅及びアパート等が建ち並ぶ既成住宅地域		北5.7 m 区道	水道、ガス、下水	小竹向原800 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街 基準方位：北 5 . 7 m区道	交通 小竹向原駅 北西方800 m	法令 1 低専 (70,150) 準防高度 (1種) 地区計画等				
		事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	最寄り駅から徒歩圏内で、一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域である。地域特性としては、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。								
(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 574,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 301,000 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、練馬区東部の住宅地域のうち東京メトロ有楽町線・副都心線及び西武池袋線等の各駅から徒歩圏の住宅地域である。典型的な需要者は、主に練馬区内外の個人であるが、分譲目的の不動産業者とも競合する。複数路線の利用が可能で交通利便性の良好な住宅地域であることから、地価は引き続き上昇傾向にある。中心となる価格帯は、新築戸建住宅で 7 ～ 9 千万円台程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例から市場性を反映した実証的な価格を得た。収益価格は賃貸共同住宅の建築を想定し、類似の賃貸事例等に基づいて求めた理論的な価格である。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏内でアパート等も見られる住宅地域であるが、自用目的の取引が中心で収益性よりも市場性が重視される地域である。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0	
	標準地番号 練馬 - 75							標準 交通 0.0	域 交通 -1.5	
	公示価格 527,000 円 / ㎡	[103.4] 100	100 [102.0]	100 [ 95.6]	100	559,000		標準 環境 0.0	要 環境 -1.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 練馬 (都) - 7	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 街路 0.0	地 街路 0.0	
								標準 交通 0.0	域 交通 -4.0	
	前年指定基準地の価格 465,000 円 / ㎡	[106.5] 100	100 [105.0]	100 [ 84.2]	100	560,000		標準 環境 0.0	要 環境 -14.0	
(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 523,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	練馬区の直近 1 年の人口は、微増傾向である。土地取引件数は、第 1 四半期で増加 (対前年同期比) 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				〔地域要因〕	小竹向原駅から徒歩圏の住宅地で、生活利便性も良好であることから、地価は上昇傾向にある。				
	代表標準地 標準地				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号 標準地	-								
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率 年間 +7.1 % 半年間 %									