

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]	400,000 円 / m <sup>2</sup>
(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
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価			倍率種別	

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区向山二丁目3番21 「向山2-24-10」					地積 (㎡)		180 ( )		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)				
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が多い既存住宅地域		北東5.5 m 区道		水道、 ガス、 下水		西武豊島園470 m		(60,100)				
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 80 m、南 60 m、北 60 m					標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行き 約 13 m、規模		180 ㎡程度、形状		ほぼ長方形									
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位：北 5.5 m区道		交通 西武豊島園駅南方470 m		法令 1低専 (60,100) 準防 高度(1種)		規制 高度(1種)					
	地域要因の将来予測		低層住宅地として成熟している。一昨年6月に「スタジオツアー東京」がオープンし、これに合わせて「豊島園」駅がリニューアルされ、練馬城址公園も一部が開園したが、当該地域への直接的影響は現れていない。													
(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		+1.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		535,000 円/㎡										
		収益還元法		収益価格		324,000 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		同一需給圏は主として練馬区の住宅地域のうち、西武池袋線・豊島線、地下鉄大江戸線等の各駅から徒歩圏の住宅地域である。需要者の中心は居住目的の個人であるが、アパート経営を目論む投資家のほか建売業者も考えられる。圏内は旧来の住宅地で需要は強く、需給は安定している。需要の中心となる価格帯は、対象基準地と同程度の規模の土地で9千万～1億円程度である。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		需要者はアパート等の経営を目的とした投資家等も考えられるが、多くは居住目的の個人であり、収益性より居住の快適性を重視する傾向が強い。よって、取引市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、かつ周辺類似地域の標準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 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -2.0 -4.0 0.0 0.0		
	標準地番号 練馬 - 27		[103.1] 100	100 [105.0]	100 [ 93.1]	[101.0] 100	518,000		画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0						
(9) 指か 定ら 基の 準換 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 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -1.0 -6.0 0.0 0.0		
	練馬(都) - 17		[106.2] 100	100 [105.0]	100 [ 92.1]	[101.0] 100	517,000		画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0						
(10) 対年 象標 の基 準換 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 488,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	練馬区の直近1年の人口は微増である。新設住宅着工数、土地取引件数は増加傾向である。										
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					(地域 要因)	西武豊島園駅徒歩圏内の住環境が良好な住宅地域である。一昨年「スタジオツアー東京」がオープンしたが、直接的影響は現れていない。									
							(個別的 要因)	個別的な要因に変動はない。								
	変動率 年間 +6.8 % 半年間 %															