

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社レム・コンサルティング
練馬(都) - 11	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 鈴木 仁

鑑定評価額	57,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	438,000 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]	340,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 11 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		練馬区下石神井二丁目 1 2 9 番 7 1 「下石神井 2 - 2 5 - 1 4 」				地積 (㎡)	(132)	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 L S 2	中小一般住宅のほかアパ ート等が存する住宅地域		北東4.1 m 区道	水道、 ガス、 下水	上井草960 m		(60,100)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 10 m、		規模 130 ㎡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 4 . 1 m区道		交通 施設	上井草駅 北東方960 m		法令 規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)	
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域である。最寄駅から若干離れているが住宅地域として熟成しており、地域要因に特段の変動は見られないため、今後も現状を維持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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 447,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 250,000 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		同一需給圏は西武新宿線及び西武池袋線沿線で、練馬区及び隣接区に存する住宅地域である。需要者は練馬区及び隣接区に居住する一次取得者層及び買替取得者層が中心である。最寄駅から若干距離のある住宅地域であるが、居住環境等は良好であり戸建住宅地としての需要は堅調である。新規販売は細分化された画地も多く、中心となる価格帯は、土地が画地規模 9 0 ~ 1 2 0 ㎡程度で 3 ~ 5 千万円台、新築戸建住宅は総額 6 ~ 7 千万円台となっている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		一般住宅を中心に共同住宅も見られる地域であるが、最寄駅からやや離れており、容積率も低く高度利用が困難なことから、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。需要は自己の居住用として取得する個人が中心で、規範性の高い取引事例を重視して試算された比準価格は実証的で説得力を有する。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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 示標準 価とし 格しを た	代表標準地 標準地番号 練馬	標準地 - 48	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 448,000 円 / ㎡		[103.3] 100	100 [102.0]	100 [105.1]	[101.0] 100	436,000				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 練馬(都)	- 20	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 +5.5 要 環境 -1.0 因 行政 +2.5 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 471,000 円 / ㎡		[105.7] 100	100 [105.0]	100 [109.2]	[101.0] 100	439,000				
(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 415,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	練馬区の人口は微増傾向、高齢化率は横這いである。土地取引価格は は上昇傾向、土地取引件数・新設住宅着工戸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					〔地域 要因〕	上井草駅から若干距離のある住宅地域であるが、住環境等は良好で需要 は堅調である。西武新宿線立体交差事業が進行中である。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 -	〔個別 的要 因〕				個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +5.5 %									