

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日提出
練馬(都)-29 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICE 横山	
練馬(都)-29	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士	横山 宗忠
鑑定評価額	69,100,000 円		1 m ² 当たりの価格		404,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	310,000 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				練馬区下石神井三丁目 6 8 3 番 2 「下石神井 3 - 1 9 - 1 1」				地積 (㎡)	171 ()	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)		
	台形 1:1.5	住宅 W2		中小規模の一般住宅 、 アパートが多い住 宅地域		北4m区道		水道、 ガス、 下水	石神井公園 1km			(その他) 風致地区 (40, 100)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 50 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 11 m、奥行 約 16 m、規模		180 ㎡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 m区道	交通 施設	石神井公園駅 南方1km		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	中小規模の一般住宅、アパートが多い住宅地域。居住環境に影響を与える特段の要因変化は認められないことから、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 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 411,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 202,000 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、区内及び周辺区等に広がる住宅地域、より詳細には西武池袋線等の沿線を中心に最寄り駅からやや距離 があるものの、徒歩利用可能な圏域に広がる住宅地域一帯である。需要者は、個人（一次取得者層・買替層）、建売業 者、再販目的の不動産業者等が想定され、良好な住環境を有していることから需要は堅調で、地価も上昇傾向が継続し ている。中心価格帯は1 2 0 ㎡程度を前提に土地のみで5千万円前後、新築戸建住宅で総額6 ～ 8千万円程度である。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当地域においては自己使用を目的とした更地や建付地の取引が中心であり、本件評価にあたっては多数の信頼性ある取 引事例を収集し得た。また、対象基準地は住環境の良好な低層住宅地域内に存するため、収益性に対する需要者の選好 性は低く、よって収益価格は比準価格と比較して相対的に低位に求められたものと認められる。よって、本件では比準 価格を標準に収益価格を参酌し、周辺公示地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公 規 価 示 準 と し た 価 格	代表標準地 標準地番号 練馬-1		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 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -2.5 0.0 +1.0 0.0
	公示価格 397,000 円/㎡		[102.3] 100	100 [102.0]	100 [98.5]	[100.0] 100	404,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +15.0 +1.0 0.0
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 練馬(都)-5		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 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +15.0 +1.0 0.0
	前年指定基準地の価格 452,000 円/㎡		[105.1] 100	100 [100.0]	100 [117.3]	[100.0] 100	405,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +15.0 +1.0 0.0
(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 前年標準価格 384,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	区の人口は微増傾向。新設住宅着工戸数にはやや鈍化の動き が見られるが土地取引件数は増加しており、住宅需要は引き 続き堅調である。							
	-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]	最寄り駅への接近性にやや劣るものの、居住環境が良好な住 宅地域であり、地域要因に特段の変化はない。なお、地価は 上昇傾向にある。							
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+5.2 %	半年間		%								