

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 平井不動産鑑定	
練馬(都) - 37	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士	平井 正治
鑑定評価額	129,000,000 円		1 ㎡当たりの価格	498,000 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]	390,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		練馬区北町一丁目 4 9 0 番 1 「北町 1 - 2 8 - 2」				地積 (㎡)	259 ()	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		準工 (60,200) 準防 高度(2種最高20m) (その他) 地区計画等 (70,200)					
	1 : 2	共同住宅 S 3	一般住宅、アパート、事務所等が混在する地域		南6 m 区道	水道、 ガス、 下水	東武練馬520 m							
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 40 m、北 60 m				標準的使用	3 階建程度の共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡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	6 m区道	交通施設	東武練馬駅 南東方520 m	法令規制	準工 (70,200) 準防 高度(2種最高20m) 地区計画等				
	地域要因の将来予測	戸建住宅、アパートのほか事務所が混在する地域として熟成度は高く、当面は現状を維持するものと予測する。駅に近く利便性が良好なため、需要は堅調であり、地価は底堅く推移していくと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	3 階建程度の共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 508,000 円 / ㎡												
	収益還元法	収益価格 339,000 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	対象不動産は共同住宅適地のため、同一需給圏は区内及び隣接区等広範囲に及び、特に練馬区東部に存する共同住宅適地と代替関係が強い。需要者はアパート等の建築を計画する個人投資家や不動産業者が想定される。近時、住宅需要が旺盛であり、共同住宅適地に対する需要も根強く、市況は底堅い。敷地規模により売れ筋の価格帯は異なるが、総額では3億円程度までが目安であり、分譲マンション適地については高額の取引も散見される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は中層または中低層の共同住宅が利用の中心である。用途地域は準工業地域に指定され、指定容積率が200％のため、中層利用が可能であるが、収益価格は低位に求められた。利便性が良好であるものの、土地価格に見合う賃貸市場が形成されていないためと判断する。本件では、実証性を反映した比準価格がより規範性に優ると判断し、収益価格を参酌のうえ、周辺公示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) 公規価示値と格しをた	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 街路	0.0	地 街路	-2.0		
	標準地番号 練馬	- 73							準 交通	0.0	域 交通	-3.0		
	公示価格 436,000 円 / ㎡	[103.3] 100	100 [102.0]	100 [88.5]	[100.0] 100	499,000	化 環境		0.0	要 環境	-6.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	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	補 画地	+2.0	因 行政	-1.0		
	練馬(都)	- 7							正 行政	0.0	その他	0.0		
	前年指定基準地の価格 465,000 円 / ㎡	[106.5] 100	100 [105.0]	100 [94.1]	[100.0] 100	501,000	その他		0.0					
(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 469,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	区の人口は微増傾向である。取引価格は上昇基調にあり、取引件数も大幅な変動はないため、需要は堅調に推移しているとみられる。								
	- 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	価格形成要因に特に変動はなく、利便性の高い住宅地であり、共同住宅適地のため需要は根強く、不動産市況は堅調である。							
	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	-												
	公示価格 円 / ㎡													
	変動率	年間	+6.2 %	半年間	%									