別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　３日提出
練馬(都)　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	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１０	氏名	不動産鑑定士　向原　信克

鑑定評価額	59,200,000 円	１㎡当たりの価格	604,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　２日	(６)路線価	[令和　８年１月]	470,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　12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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	練馬区羽沢二丁目２９番１６「羽沢２－２９－７」			②地積(㎡)	98 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 Ｗ２	一般住宅及びアパート等が建ち並ぶ既成住宅地域	北5.7ｍ 区道	水道、ガス、下水	小竹向原800ｍ	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8ｍ、奥行　約　12.5ｍ、規模　100㎡程度、形状　長方形		
	④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　５．７m区道	交通施設：小竹向原駅北西方800ｍ　法令規制：１低専(70,150)　準防　高度(1種)　地区計画等
	⑤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	620,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	321,000 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、規模によっては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８千万～１億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 練馬　－75	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 568,000 円／㎡	[103.7]／100	100／[102.0]	100／[95.6]	[100.0]／100	604,000		街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　+2.0 行政　0.0 その他　0.0	街路　-2.0 交通　-1.5 環境　-1.0 行政　0.0 その他　0.0
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 練馬(都)　－　7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 495,000 円／㎡	[107.3]／100	100／[105.0]	100／[84.2]	[100.0]／100	601,000		街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　+5.0 行政　0.0 その他　0.0	街路　0.0 交通　-4.0 環境　-14.0 行政　+2.0 その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 560,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+7.9 %　半年間　%	③価格変動形状成要因の	一般的要因：練馬区の直近１年の人口は、微増傾向である。新設住宅着工戸数は、第１四半期で概ね横這い（対前年同期比）となっている。 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。 個別的要因：個別的要因に変動はない。