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)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五明不動産鑑定事務所
練馬(都)　－ 2	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　五明　未来

鑑定評価額	77,700,000 円	１㎡当たりの価格	471,000 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]	370,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 10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	

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	練馬区関町南三丁目７８２番１４「関町南３－３０－５」				②地積(㎡)	165 ( )	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 (50,100) 準防 高度(1種) （その他） (60,100)
	1：2	住宅 W 2	一般住宅、寮等のほかに農地も見られる住宅地域	南5.5 m 区道	水道、ガス、下水	武蔵関850 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　80ｍ、南　80ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　18 m、規模　160 ㎡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５．５m区道　交通施設：武蔵関駅　南方850 m　法令規制：１低専 (60,100) 準防 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	最寄り駅から徒歩圏内に存し、利便性の高い住宅地域として成熟している。地域的特性に特段の変化はなく、当分の間は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　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　479,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　303,000　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、主に練馬区南西部及びその隣接市区における西武新宿線沿線を中心とした住宅地域と判定した。需要者の中心は、区内外の一次取得者・買替取得者層の個人のほか建売業者が考えられる。最寄り駅から徒歩圏内に存し、人気の高い吉祥寺駅へもバス便利用が可能なことから、需要は堅調である。総額の観点から細分化の傾向が見られ、土地の中心価格帯は１００㎡程度で５～６千万円台、新築戸建住宅では総額７～８千万円台となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似する取引事例を採用して求めており、市場の実態を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は賃貸共同住宅の建築を想定し投資判断の指標となる理論的な価格を求めたものである。対象基準地は、主な需要が自己利用目的であり、収益性よりも市場性・居住の快適性等を重視して取引意思を決定すると判断されることから比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、指定基準地等との検討を踏まえ、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 練馬 － 38	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					
	公示価格 470,000 円／㎡	[103.0]/100	100/[102.0]	100/[106.2]	[105.0]/100	469,000		標準	街路	0.0	地域	街路 -1.5
									交通	0.0		交通 -5.0
									環境	0.0	要因	環境 +13.5
								補正	画地	+2.0		行政 0.0
									行政	0.0		その他 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) － 20	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					
	前年指定基準地の価格 498,000 円／㎡	[105.6]/100	100/[105.0]	100/[112.0]	[105.0]/100	470,000		標準	街路	0.0	地域	街路 +0.5
									交通	0.0		交通 +4.5
									環境	0.0	要因	環境 +4.0
								補正	画地	+5.0		行政 +2.5
									行政	0.0		その他 0.0
									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 447,000 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 +5.4 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	練馬区の土地取引件数は増加傾向にあり、取引価格は引き続き上昇傾向にあるが、円安や物価高、金利の動向に留意が必要である。
			(地域要因)	最寄り駅から徒歩圏内に存し、人気の高い吉祥寺駅へもバス便利用が可能な住宅地域。地域要因に格別の変動はない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。