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　４日提出
練馬(都)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）プロアプレイザル
練馬(都)　－ 4	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　成島　弘一

鑑定評価額	63,300,000 円	１㎡当たりの価格	570,000 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]	440,000 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	練馬区桜台五丁目５７４９番１６ 「桜台５－３６－２５」				②地積（㎡）	111 (　　)	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)
	1.2：1	住宅 Ｗ 2	中小規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域	北東5 m 区道	水道、ガス、下水	氷川台810 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　110ｍ、南　140ｍ、北　70ｍ				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　10 m、規模　110 ㎡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、５m区道	交通施設	氷川台駅南西方810 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	当該地域は戸建住宅地として既に熟成しており、特に地域要因を変化させる大きな要因は無いので、今後も現況の住環境を維持し推移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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	586,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	389,000 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地下鉄有楽町線・副都心線及び西武池袋線等の各駅から徒歩圏の低層住宅地域。需要者の中心は、練馬区内外の住宅買替層であるが建売業者やアパート等の投資需要とも競合する。桜台地区は西武池袋線練馬駅へも徒歩圏にあり生活利便性に優れているため区内でも人気の住宅地として地価水準も高位にある。なお、需要の中心となる価格帯は新築建売住宅で９０００万円前後で安定している。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅の多い地域であり、アパートなどの収益目的の土地取引も見受けられるが取引の殆どは戸建住宅の取得事例であり、住宅地としての快適性利便性を基に価格が形成されている。採用した取引事例も５件中全件が対象基準地と同じ戸建住宅の売買であることから、その鑑定評価額は比準価格を重視し、収益価格も考慮のうえ、指定基準地及び周辺公示価格との均衡にも留意することにより、上記の通り評価決定した。				

(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　－ 33	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 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	地域要因の比較 街路　0.0 交通　0.0 環境　-4.0 行政　0.0 その他　0.0	
	公示価格 532,000 円／㎡	[103.6]／100	100／[102.0]	100／[96.0]	[101.0]／100	568,000				
(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 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	地域要因の比較 街路　+1.0 交通　-2.0 環境　-13.0 行政　+4.0 その他　0.0	
	前年指定基準地の価格 495,000 円／㎡	[107.3]／100	100／[105.0]	100／[89.6]	[101.0]／100	570,000				

(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　531,000 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　+7.3 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）旺盛な住宅需要及び不動産投資需要の高まりから住宅地及び商業地とも地価上昇が顕著となったが、金利上昇から地価は調整局面にある。 （地域要因）氷川台駅から徒歩圏の住環境良好な住宅地。生活利便性も良く人気の住宅地だが、需要増に住宅供給が追いつかず高い上昇率となった。 （個別的要因）個別的要因による価格の変化はない。