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　７日提出
練馬(都)　－６　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社レム・コンサルティング
練馬(都)　－６	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　鈴木　仁

鑑定評価額	49,900,000 円	１㎡当たりの価格	399,000 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　３日	(６)路線価	[令和　8年1月]	310,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　15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	練馬区石神井台六丁目１６０９番３８「石神井台６－１１－１６」			②地積(㎡)	125 (　　)	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）地区計画等(60,100)
	1：1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東4 m 区道	水道、ガス、下水	大泉学園1.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　50 m、南　60 m、北　30 m			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　11.5 m、規模　125 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 4m区道	交通施設	大泉学園駅南方1.3 km	法令規制 １低専(60,100)準防高度(1種)地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅からやや離れた中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。住環境に影響を及ぼす地域要因の変動も見当たらないことから、当分の間は現状を維持すると予測する。						

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　406,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　235,000 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	同一需給圏は西武池袋線及び西武新宿線沿線で練馬区及び周辺区に存する住宅地域である。需要者は練馬区及び周辺区に居住する一次取得者層及び買替取得者層が中心である。最寄駅からやや距離のある住宅地域であるが、居住環境等は良好で戸建住宅地としての需要は堅調である。新規販売は細分化された画地も多く、中心となる価格帯は、土地が画地規模９０～１２０㎡程度で３～５千万円台、新築戸建住宅は総額５～７千万円台となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を中心に共同住宅も散見される地域であるが、最寄駅からやや遠いため交通利便性が劣り、容積率も低く高度利用が困難なことから、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。自己の居住用として取得する個人が需要の中心であり、規範性の高い取引事例を重視して試算された実証的な比準価格は説得力を有する。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、標準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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 練馬　－ 36	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 438,000 円／㎡	[102.9]/100	100/[102.0]	100/[113.7]	[102.0]/100	396,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.5
								化　環境 0.0	要　環境 +12.0
								補　画地 +2.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 練馬(都)　－ 5	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	前年指定基準地の価格 475,000 円／㎡	[105.1]/100	100/[100.0]	100/[127.5]	[102.0]/100	399,000		準　交通 0.0	域　交通 +4.5
								化　環境 0.0	要　環境 +22.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 380,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：練馬区の人口は微増傾向、高齢化率は横這いである。土地取引価格・取引件数は上昇傾向、新設住宅着工戸数は横這いとなっている。
	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／㎡		地域要因：大泉学園駅からやや距離のある住宅地域であるが、住環境等は良好で需要は堅調である。地域要因に特段の変化は認められない。
	②変動率　年間 +5.0 %　半年間 %		個別的要因：個別的要因に変動はない。