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)-7　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アールオー
練馬(都)-7	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　盧　昌作

鑑定評価額	62,100,000 円	１㎡当たりの価格	531,000 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]	410,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月　5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	練馬区平和台二丁目１５９１番４６「平和台２－２２－３」			②地積(㎡)	117 ( )	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, 200) 準防 高度(2種)
	1:1	住宅 W3	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	南6m区道	水道、ガス、下水	平和台 1km	(その他) (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東 120 m、西 150 m、南 80 m、北 120 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 m、規模 120 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 6 m区道	交通施設	平和台駅 北東方1km	法令規制 １低専 (70, 200) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅からは徒歩圏内であるがやや距離を有する区画整然とした低層住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められず、当面は現状を維持して推移すると予測する。						

(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 +5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 550,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 313,000 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、練馬区北東部にあって東京メトロ有楽町線、東武東上線等の各駅から徒歩圏内の住宅地域。主たる需要者は、区内及び周辺市区に居住する一次取得者及び買い替え取得者で、建売業者等の参入もみられる。都心へのアクセスが良好で需要は引き続き堅調である。市場の中心価格帯は標準的画地程度の戸建住宅地で６千万円台半ば、新築戸建住宅は７～８千万円台が中心で９千万円台の取引も増加傾向にある。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅の外、アパート等も散見されるが、主たる需要者は自己の居住の用に供することを目的としており、収益性よりも居住の快適性を重視する。比準価格は戸建住宅地の取引事例を中心に試算されており、対象基準地との間に代替競争関係が強く、市場性を反映した実証的な価格である。よって比準価格を重視し収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 練馬-4	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 512,000 円/㎡	[103.7] / 100	100 / [105.0]	100 / [100.0]	[105.0] / 100	531,000			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 495,000 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 練馬-4 公示価格 512,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 長期金利、政策金利が上昇局面にある中、練馬区の人口、世帯数は微増傾向であり、地価も上昇基調が継続している。
	②変動率 年間 +7.3 % 半年間 +3.7 %		[地域要因] 平和台駅からやや距離を有するが徒歩圏内の住宅地域。区画整然とした街区で需要は安定的である。地域要因に特段の変動はない。
			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。