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)-9　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社建築鑑定
練馬(都)-9	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　土井　小咲

鑑定評価額	60,500,000 円	１㎡当たりの価格	555,000 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]	430,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月　4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	練馬区早宮一丁目５６番３９「早宮１－１８－２６」				②地積(㎡)	109 ( )	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)
	1:1	住宅 W2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	西4.5m区道	水道、ガス、下水	氷川台 550m		(その他) (60, 100)

(2)近隣地域	①範囲	東　15　m、西　15　m、南　30　m、北　20　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　10 m、奥行 約　11 m、規模　110 ㎡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４．５m区道 / 交通施設：氷川台駅 北西方550m / 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	氷川台駅から徒歩圏内にあって一般住宅が建ち並ぶ中にアパート等も見られる住宅地域である。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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　574,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　264,000 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	同一需給圏は東京メトロ有楽町線・副都心線、都営地下鉄大江戸線等の各駅から徒歩圏の練馬区中央部に位置する低層住宅地域である。需要者は自己の居住用として一般住宅を取得する個人のエンドユーザーであり、練馬区及びその周辺市区に居住する買い換え取得者及び一次取得者層である。都心へのアクセスが良好で、需要は堅調である。取引の中心価格帯は対象基準地程度の規模で６千万円前後であるが、高額取引も一定数定着しつつある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は住宅地の取引事例から試算した価格で、市場性を反映した価格である。収益価格は敷地規模等より収益性の高い建物の想定が難しく、低位に試算された。対象基準地周辺は一般住宅のほかアパート等の収益物件も散見されるが、主たる需要者は自用を目的としており収益性よりも居住の快適性を重視している。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、周辺公示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-6	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 560,000 円/㎡	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [107.1]	[102.0] / 100	555,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 +5.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	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 / [93.6]	[102.0] / 100	551,000		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 +2.0 交通 -5.0 環境 -8.0 行政 +5.0 その他 0.0

(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 515,000 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 +7.8 %　半年間 %

③価格形成要因の変動状況	
[一般的要因]	練馬区における土地取引件数は増加傾向で推移している。区内の新築戸建住宅総額は上昇傾向が継続している。
[地域要因]	氷川台駅から徒歩圏の低層住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。地域における取引総額及び地価は上昇している。
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。