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)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五稜不動産鑑定
練馬(都)　－ 10	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　須藤　裕之

鑑定評価額	100,000,000 円	１㎡当たりの価格	558,000 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 15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	練馬区向山二丁目３番２１「向山２－２４－１０」				②地積 (㎡)	180 ( )	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)
	1：1	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北東5.5 ｍ 区道	水道、ガス、下水	西武豊島園470 ｍ		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　80ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 ｍ、奥行　約　13 ｍ、規模　180 ㎡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５．５ｍ区道 / 交通施設：西武豊島園駅南西方470 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	低層住宅地として成熟している。「スタジオツアー東京」開業に合わせて「豊島園」駅がリニューアルされ、練馬城址公園も一部開園し、将来的に地域の発展に貢献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 +1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	575,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	338,000 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	同一需給圏は主として、練馬区東部の西武池袋線・豊島線、都営大江戸線等の各駅から徒歩圏の住宅地域である。需要者は区内を中心に周辺市区に居住する一次取得者や買換取得者層が中心である。練馬駅周辺の商業施設が集積する地域にもほど近く生活利便性の高い住宅地域で、需要は安定している。需要の中心となる価格帯は、対象基準地と同程度の規模の土地で１億円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には最寄駅に比較的近いことから賃貸共同住宅等の収益物件も見られるが、需要の中心は収益目的よりも自用目的の戸建住宅が中心であり、賃料収入に基づく収益性よりも居住の快適性、利便性を重視する地域である。よって、取引市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、かつ周辺類似地域の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 － 27	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +5.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -1.0 / 交通 -2.0 / 要環境 -4.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 519,000 円／㎡	[103.6]／100	100／[105.0]	100／[93.1]	[101.0]／100	556,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 練馬(都) － 17	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +5.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -1.0 / 交通 0.0 / 要環境 -7.0 / 因行政 0.0 / 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／[92.1]	[101.0]／100	555,000			

(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 521,000 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 +7.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	練馬区の直近１年の人口は微増、土地取引件数は増加傾向で推移。根強い実需を背景に住宅需要は堅調で土地取引価格は上昇傾向。
			(地域要因)	最寄駅徒歩圏内の住環境が良好な住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。