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)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	原不動産鑑定事務所
練馬(都)　－ 11	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　原勝久

鑑定評価額	61,000,000 円	１㎡当たりの価格	462,000 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]	360,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 16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	練馬区下石神井二丁目１２９番７１「下石神井２－２５－１４」			②地積(㎡)	132 ( )	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 ＬＳ 2	中小一般住宅のほかアパート等が存する住宅地域	北東4.1 m 区道	水道、ガス、下水	上井草960 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　10 m、規模　130 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：基準方位　北 ４．１m区道 / 交通施設：上井草駅　北東方960 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	一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域である。最寄駅から若干離れているが住宅地域として熟成している。住環境に影響を与える地域要因の変化は認められず、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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　472,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　263,000　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及び隣接区市を通る鉄道各駅勢圏に広がる住宅地域。需要者は練馬区内及び隣接区市からの一次取得者及び買替層が中心である。最寄駅から若干距離のある住宅地域であるが、居住環境等は良好であり、地価は上昇している。戸建住宅地としての需要は堅調である。中心となる価格帯は、土地が画地規模１００～１２０㎡程度で４千万円台から５千万円中盤程度、新築戸建住宅は総額６千万円から７千万円台程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、最寄駅から若干離れているが熟成している住宅地域に存する。主たる需要者は収益性よりも居住の快適性及び利便性を重視する自用目的の取得者である。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視して、収益価格を参酌し指定基準地等との検討を踏まえ、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　－ 48	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 / 補正 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 +2.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 476,000 円／㎡	[102.7]／100	100／[102.0]	100／[105.1]	[101.0]／100	461,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 練馬(都)　－ 20	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 / 補正 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 / 交通 +5.5 / 環境 -1.0 / 行政 +2.5 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 498,000 円／㎡	[105.6]／100	100／[105.0]	100／[109.2]	[101.0]／100	463,000			

(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 438,000 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 +5.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに回復している。練馬区内の土地取引件数は堅調に推移している。人口は微増傾向にある。
			地域要因：最寄駅から若干距離のある住環境の良好な住宅地域である。地域要因に特段の変化はなく、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。