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)　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五明不動産鑑定事務所
練馬(都)　－ 12	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　五明　未来

鑑定評価額	25,500,000 円	１㎡当たりの価格	260,000 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]	205,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 10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	練馬区大泉町三丁目１３５５番７０「大泉町３－３５－９」				②地積（㎡）	98 ( )	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） 風致地区(40,100)
	1：1.2	住宅 Ｗ 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域	南5.5 m 区道	水道、ガス、下水	大泉学園2.7 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　20ｍ、南　80ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　11 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：都営大江戸線延伸事業が計画されている。 街路：基準方位北　５．５m区道 交通施設：大泉学園駅　北東方 2.7 km 法令規制：１低専(40,100)　準防　高度(1種)　風致地区		
	⑤地域要因の将来予測	大泉学園駅からバス便利用の風致地区内に存する低層住宅地域である。都営大江戸線延伸事業が計画されており、今後の進展が期待されるが、当分の間は現状を維持していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(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　260,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　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、主に練馬区北西部及び隣接市区における西武池袋線及び東武東上線沿線を中心としたバス便利用の住宅地域と判定した。需要者の中心は、区内外の一次取得者及び買替取得者層の個人が考えられる。駅徒歩圏内の住宅地に比べて値頃感があることから一定の需要が認められる。土地の中心価格帯は１００㎡程度で２～３千万円台、新築戸建住宅では総額４～５千万円台となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似する取引事例を採用して求めており、市場の実態を反映した実証的な価格である。一方、対象基準地の敷地規模、立地条件、行政的条件に鑑みて収益還元法は適用しなかった。よって、実際の取引に基づき市場の実態を反映した取引事例から求めた比準価格を標準とし、最近の市場動向に留意し、指定基準地等との検討を踏まえ、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 － 14	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	地域要因の比較
	公示価格 289,000 円／㎡	[101.5]／100	100／[105.0]	100／[113.1]	[105.0]／100	259,000		標準 街路 0.0 準 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 0.0 域 交通 +0.5 要 環境 +12.5 因 行政 0.0 その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 練馬(都) － 35	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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 268,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[100.0]	100／[111.6]	[105.0]／100	260,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 域 交通 +0.5 要 環境 +11.0 因 行政 0.0 その他 0.0

(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 253,000 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 +2.8 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	練馬区の土地取引件数は増加傾向にあり、取引価格は引き続き上昇傾向にあるが、円安や物価高、金利の動向に留意が必要である。
			（地域要因）	最寄り駅からバス便利用の住宅地域であるが、値頃感があることから一定の需要が認められる。地域要因に格別の変動はない。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。