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)-14　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 田中不動産鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 練馬(都)-14 | 東京都 | 区部第１０ | 氏名 | 不動産鑑定士　　木内　かをり |

| 鑑定評価額 | 79,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 603,000 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] | 470,000 円/㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)実地調査日 | 令和　8年　6月　2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 | 練馬区豊玉中三丁目２６番４「豊玉中３－２６－６」 | | | | ②地積(㎡) | 131 ( ) | 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) |
| 1:1.5 | 住宅 W2 | 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域 | 西6m区道 | 水道、ガス、下水 | 練馬 850m | | (その他) ( 70, 200 ) |

(2) 近隣地域

| ①範囲 | 東　60　m、西　50　m、南　50　m、北　10　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　13 m、規模　130 ㎡程度、形状　長方形 | | |

| ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 基準方位　北 ６m区道 | 交通施設 | 練馬駅 南方850m | 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 | 一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域である。周辺も未利用地や農地が少なく、住宅地域として成熟していることから、当分の間は現状を維持するものと予測する。 | | | | | | | |

| (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 | 621,000 円/㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 397,000 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 | 同一需給圏は西武池袋線及び都営大江戸線沿線で、練馬区南東部及び隣接区における最寄駅から徒歩圏内の住宅地域である。需要者は練馬区及び隣接区市に居住する高所得者層が中心となる。区内における中心的な駅である練馬駅まで徒歩圏内にあり、複数路線が利用可能なことから、地価高騰の中でも住宅需要は堅調である。中心となる価格帯は、土地については１００㎡程度で６千万円台前半、新築戸建住宅で総額８千万円台～９千万円台である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は市場性を反映した客観性の高い価格を、収益価格は賃貸アパートを想定し、収益性を反映した理論的な価格を求めた。近隣地域は、賃貸需要も見込める地域であるが、取引の中心は自用物件であり、収益性が価格決定における中心材料とは成り難い。よって、市場性を反映した比準価格を重視して収益価格を参酌し、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 | 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 | | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 練馬-80 | | | | | | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | | 街路 0.0 |
| 公示価格 | [ 104.0 ] / 100 | 100 / [ 102.0 ] | 100 / [ 115.8 ] | [ 102.0 ] / 100 | 605,000 | | 交通 | 0.0 | | 交通 +2.5 |
| 674,000 円/㎡ | | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 +13.0 |
| | | | | | | | 画地 | +2.0 | | 行政 0.0 |
| | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 0.0 |
| | | | | | | | その他 | 0.0 | | |

(9) 指定基準地からの検討

| ①指定基準地番号 | 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 | | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 練馬(都)-30 | | | | | | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | | 街路 0.0 |
| 前年指定基準地の価格 | [ 107.9 ] / 100 | 100 / [ 100.0 ] | 100 / [ 100.4 ] | [ 102.0 ] / 100 | 600,000 | | 交通 | 0.0 | | 交通 +2.5 |
| 547,000 円/㎡ | | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 +2.0 |
| | | | | | | | 画地 | 0.0 | | 行政 -4.0 |
| | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 0.0 |
| | | | | | | | 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　559,000 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　+7.9 %　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５年間の総人口は、増加傾向である。令和８年第１四半期の新設住宅着工戸数は、前年同期比＋０．５％と微増である。

[ 地域要因 ] 練馬駅まで徒歩圏内の住宅地。区役所等の公共施設への接近性に優れ、住宅需要は安定している。地域要因に特段の変化は認められない。

[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。