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)　－ 15　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)　－ 15	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　須藤　裕之

鑑定評価額	54,800,000 円	１㎡当たりの価格	457,000 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 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	練馬区上石神井三丁目２４４番２６ 「上石神井３－２７－３１」			②地積（㎡）	120 (　　)	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)
	1：1.2	住宅 Ｗ 2	中小規模一般住宅にアパートも見られる住宅地域	東5 m 区道	水道、ガス、下水	上石神井760 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、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　10 m、奥行　約　12 m、規模　120 ㎡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5ｍ 区道	交通施設	上石神井駅北東方760 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	新青梅街道背後の低層住宅地域である。周辺には生産緑地も残るが、宅地分譲により細分化が進んでいる。上石神井駅の連続立体交差事業が着手され、利便性の向上が期待される。					

(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	471,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	226,000 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、西武新宿線・西武池袋線沿線の練馬区内及び隣接区市内の住宅地域である。需要者は区内及び多摩地区に居住する一次取得者や買い替えの取得者が中心である。急行停車駅である上石神井駅から徒歩圏内で、住宅需要は好調に推移している。中心価格帯は、土地価格が画地規模１００～１３０㎡程度で総額４千万円台～６千万円台、新築戸建住宅は総額５千万円台後半～７千万円台が中心で、８千万円台も見られるようになっている。
(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、同一需給圏内の住宅地の事例から規範性のある事例を選択し、市場性を反映した価格を得た。収益価格については、賃貸アパートを想定し、周辺の賃貸事例より想定賃料を算定して理論的な価格を求めた。近隣地域は低層住宅地域であり、自用物件の取引が中心であることから、本件においては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、周辺公示地及び指定基準地との検討を踏まえて、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　－ 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	標準化補正		地域要因の比較	
	公示価格 476,000 円／㎡	[102.9]／100	100／[102.0]	100／[107.8]	[102.0]／100	454,000		標準	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
								準	交通 0.0		交通 -1.0
								化	環境 0.0		環境 +10.0
								補正	画地 +2.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 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)　－ 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	標準化補正		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 498,000 円／㎡	[105.6]／100	100／[105.0]	100／[112.5]	[102.0]／100	454,000		標準	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
								準	交通 0.0		交通 +3.0
								化	環境 0.0		環境 +6.0
								補正	画地 +5.0		行政 +2.0
									行政 0.0		その他 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　432,000 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　+5.8 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（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）	西武新宿線の急行停車駅である上石神井駅から徒歩圏内の地域で、同駅の連続立体交差事業が着手され、利便性の向上が期待される。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。