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)　－ 18　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　平井不動産鑑定
練馬(都)　－ 18	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　平井　正治

鑑定評価額	45,800,000 円	１㎡当たりの価格	413,000 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]	320,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 ４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	練馬区貫井四丁目３４５７番９「貫井４－４５－３３」				②地積（㎡）	111 ( )	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)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西5 m 区道	水道、ガス、下水	富士見台1.3 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　13 m、規模　120 ㎡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　５．０m区道 交通施設：富士見台駅北西方1.3 km 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	最寄駅からは距離があるが低層の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。河川に近いが、幹線道路裏手の住宅地として熟成しており、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	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	420,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	230,000 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内の、西武池袋線又は都営地下鉄大江戸線沿線に存する駅から距離のある住宅地。需要者は区内のほか周辺市区からの移住者であり、買い替え層のほか一次取得者も想定される。供給は不動産業者による分譲や個人が転居等に伴い所有不動産を売却するケースもみられる。河川や幹線道路に近く住環境にやや難があるが、市況は良好である。新築戸建住宅の売れ筋は約１００㎡の敷地規模で、価格帯は６，０００万円台が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は２階建程度の戸建住宅の利用が標準である。都市計画法上の用途地域は１低専に指定され、指定容積率は１００％で、高度利用が困難なため、収益価格は低位に求められた。収集した取引事例も自用目的が中心であることから、居住の快適性を重視して価格形成がなされている地域と考える。以上から、比準価格がより規範性に優ると判断し、収益価格を参酌のうえ、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　－ 47 公示価格 474,000 円／㎡	②時点修正 [102.8]／100	③標準化補正 100／[101.0]	④地域要因の比較 100／[118.0]	⑤個別的要因の比較 [101.0]／100	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） 413,000	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +1.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因の比較：街路 +1.0、交通 +5.0、環境 +8.0、行政 +3.0、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)　－ 5 前年指定基準地の価格 475,000 円／㎡	②時点修正 [105.1]／100	③標準化補正 100／[100.0]	④地域要因の比較 100／[121.6]	⑤個別的要因の比較 [101.0]／100	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） 415,000	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因の比較：街路 -1.0、交通 +5.0、環境 +17.0、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 394,000 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 +4.8 %　半年間 %

③価格変動形成要因の

（一般的要因）区の人口は微増傾向にある。取引価格は高価格のものが目立ち、取引件数も増加しているため、需要は堅調に推移している。

（地域要因）価格形成要因に特に変動はないが、接近条件がやや劣り、利便性に難があるため、市況は良好なものの相対的に弱さもみられる。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。