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　６日提出
練馬(都)　－ 19　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定パートナーズ
練馬(都)　－ 19	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　川村　恵

鑑定評価額	50,100,000 円	１㎡当たりの価格	350,000 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]	270,000 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	練馬区南大泉二丁目７３番７３ 「南大泉２－１５－９」			②地積（㎡）	143 (　　)	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	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4 m 区道	水道、ガス、下水	保谷1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　45ｍ、西　45ｍ、南　45ｍ、北　45ｍ	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　15 m、規模　150 ㎡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　４m区道 交通施設：保谷駅　南方1.2 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	戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ地域であり、最寄駅からやや距離があるものの、住宅地としての熟成度は高く、当面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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	360,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	161,000 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、西武池袋線及び新宿線沿線の練馬区および周辺市区の最寄駅からやや距離がある住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏に居住する戸建住宅取得目的の個人や建売分譲を目的とする不動産業者が中心であり、住環境が良好なため需要は底堅い。中心価格帯は１１０㎡程度の画地で３千万円台後半～４千万円強、新築建売住宅で総額５千万円台後半～７千万円台程度となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は南大泉地区の住宅地域の事例から、市場性を反映した客観性の高い価格を求めており、その信頼性は高い。収益価格は賃貸共同住宅を想定し、収益性を反映した価格を求めた。近隣地域周辺にはアパート等も見られるが、取引の中心は自用の住宅用地取得目的であることから、比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、公示価格及び指定基準地の価格との検討を踏まえ、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　－ 13	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								
	公示価格 376,000 円／㎡	[102.2]／100	100／[105.0]	100／[109.2]	[104.0]／100	349,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+1.0
								交通	0.0		交通	+4.0
								化	環境	0.0	要因	環境	+4.0
								補正	画地	+5.0		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)　－ 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								
	前年指定基準地の価格 268,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[100.0]	100／[82.1]	[104.0]／100	350,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+1.5
								交通	0.0		交通	-5.0
								化	環境	0.0	要因	環境	-14.0
								補正	画地	0.0		行政	-1.0
									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　337,000 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　+3.9 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	練馬区の人口は微増傾向、新築戸建住宅の総額は上昇傾向、土地取引価格も上昇傾向にあるが、金利動向等に留意が必要である。
			（地域要因）	保谷駅からやや距離のある、閑静な住宅地域であり、地域要因に特段の変化はない。
			（個別的要因）	個別的要因に特段の変動はない。