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)-21　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アールオー
練馬(都)-21	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　盧　昌作

鑑定評価額	55,600,000 円	１㎡当たりの価格	434,000 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]	340,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月　5日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	練馬区高松二丁目３８２７番８「高松２－１８－５」			②地積(㎡)	128 ( )	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)
	1:1	共同住宅 ＬＳ2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	西4m区道	水道、ガス、下水	練馬春日町 1.1km	(その他) (60, 100)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　40　m、南　40　m、北　35　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　11　m、奥行 約　12　m、規模　130　㎡程度、形状　正方形		
	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：練馬春日町駅 南西方1.1km
		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	戸建住宅を中心にアパート等が建ち並ぶ中に農地も存する低層住宅地域で、駐車場等の宅地化が散見されるが地域要因に特段の変化は認められず、当面は現状を維持して推移すると予測する。		

(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　449,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　222,000 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、練馬区内にあって、都営大江戸線、西武池袋線沿線等の住宅地域である。主たる需要者は、練馬区及びその周辺市区の一次取得者及び買い替え取得者で、建売業者等の参入もみられる。市場の中心価格帯は標準的画地程度の戸建住宅地で５千万円台後半、新築戸建住宅はやや細分化して６千万円台～７千万円台が中心で８千万円台の取引も増加傾向にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ低層住宅地域でアパート等も散見されるが、主たる需要者は自用を目的としており収益性よりも居住の快適性を重視する。比準価格は戸建住宅地の取引事例を中心に試算されており市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は高度利用が制限されており、土地価格に見合う賃料を収受できていないことから低位に試算された。よって比準価格を重視し収益価格を参酌して、指定基準地等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 練馬-41	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	
	公示価格 466,000 円/㎡	[103.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [111.3]	[102.0] / 100	433,000		街路	0.0	街路	+1.0
								交通	0.0	交通	+4.0
								環境	0.0	環境	+6.0
								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 練馬(都)-17	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	
	前年指定基準地の価格 495,000 円/㎡	[107.3] / 100	100 / [105.0]	100 / [118.8]	[102.0] / 100	434,000		街路	0.0	街路	+1.0
								交通	0.0	交通	+6.0
								環境	0.0	環境	+11.0
								画地	+5.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対象基準地の前年からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 408,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	長期金利、政策金利が上昇局面にある中、練馬区の人口、世帯数は微増傾向であり、地価も上昇基調が継続している。
	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/㎡		[地域要因]	練馬春日町駅からやや距離を有するが徒歩圏内の住宅地域。住環境等は良好で需要は堅調である。地域要因に特段の変動は認められない。
	②変動率 年間 +6.4 % 半年間 %		[個別的要因]	個別的要因に特段の変動はない。