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)　－ 24　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)　－ 24	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　須藤　裕之

鑑定評価額	58,700,000 円	１㎡当たりの価格	386,000 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]	300,000 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	練馬区谷原三丁目１６７８番３「谷原３－６－１３」			②地積(㎡)	152 ( )	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 ＬＳ 2	一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域	東5 m 区道	水道、ガス、下水	石神井公園1.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　50ｍ、北　40ｍ	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　13.5 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　5 m区道 / 交通施設：石神井公園駅北東方 1.7 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	最寄駅からの距離を有する既成の一般住宅地域である。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　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　393,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　200,000　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、都営大江戸線、東武東上線沿線の練馬区及び周辺市区のバス便を中心とする住宅地域である。主たる需要者は、住宅取得を目的とする区内外の個人で、一次又は二次取得者である。交通利便性はやや劣るが、値ごろ感から需要は比較的安定している。市場の中心価格帯は、１５０㎡程度の戸建住宅地で５千万円台後半、新築戸建住宅は敷地規模をやや小さくして６千万円～８千万円程度の取引が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域では自己使用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性や利便性を重視する。周辺にはアパート等も見られるが、収益物件自体の取引は少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこともあり、収益価格は低位に試算されたものと判断した。よって、より市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討、地価公示標準地との規準も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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　－ 28	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 349,000 円／㎡	[102.2]／100	100／[102.0]	100／[93.1]	[102.0]／100	383,000		標準 街路	0.0	地域要因 街路	-1.0
								準 交通	0.0	交通	-2.0
								化 環境	0.0	環境	-4.0
								補正 画地	+2.0	行政	0.0
								正 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	標準化補正		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 268,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[100.0]	100／[73.1]	[102.0]／100	385,000		標準 街路	0.0	地域要因 街路	+1.0
								準 交通	0.0	交通	-6.0
								化 環境	0.0	環境	0.0
								補正 画地	0.0	行政	0.0
								正 行政	0.0	その他	-23.0
								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 368,000 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 +4.9 % 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：最寄駅接近性のやや劣る住宅地域であるが、値ごろ感から需要は堅調である。地域要因に特段の変動はない。
			個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。