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)　－ 25　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	原不動産鑑定事務所
練馬(都)　－ 25	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　原勝久

鑑定評価額	80,000,000 円	１㎡当たりの価格	544,000 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]	420,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 16日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	練馬区東大泉五丁目３５８番２２「東大泉５－２６－１３」			②地積(㎡)	147 ( )	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）
	1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅やアパートの多い住宅地域	東6 m 区道	水道、ガス、下水	大泉学園550 m	(60,100)

(2)近隣地域	①範囲	東　35 m、西　50 m、南　40 m、北　80 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　13 m、奥行　約　11.5 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６m 区道	交通施設	大泉学園駅南東方550 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	最寄り駅から徒歩圏内の住環境の良質な住宅地域。住環境に影響を与える地域要因の変化は認められず、当分の間は現状を維持すると予測する。						

(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　554,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　305,000 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、練馬区及び隣接区市を通る鉄道各駅勢圏に広がる住宅地域。需要者は練馬区内及び隣接区市からの一次取得者及び買替層が中心である。最寄駅から徒歩圏内の住環境の良質な住宅地域である。需要は堅調で地価は上昇している。市場の中心価格帯は、１００㎡から１２０㎡程度であれば土地価格５千万円台から６千万円台中盤程度、新築戸建住宅は総額７千万円台から８千万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、最寄駅徒歩圏内の交通利便性に優れた住環境の良質な住宅地域に存する。主たる需要者は収益性よりも居住の快適性及び利便性を重視する自用目的の取得者である。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視して、収益価格を参酌して、指定基準地等との検討を踏まえて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　－ 37	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　街路 0.0	地　街路 -2.0	
	公示価格 425,000 円／㎡	[103.5] / 100	100 / [104.0]	100 / [79.5]	[102.0] / 100	543,000		準　交通 0.0	域　交通 -4.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -15.5	
								補　画地 +4.0	因　行政 0.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 練馬(都)　－ 30	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　街路 0.0	地　街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 547,000 円／㎡	[107.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [110.6]	[102.0] / 100	544,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.5	
								化　環境 0.0	要　環境 +9.0	
								補　画地 0.0	因　行政 0.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 506,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに回復している。練馬区内の土地取引件数は堅調に推移している。人口は微増傾向にある。
	②変動率　年間 +7.5 %　半年間 %		地域要因：最寄駅徒歩圏内の住環境の良好な住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められない。需要は堅調で地価は上昇している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。