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　４日提出
練馬(都)　－ 26　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかせ不動産鑑定事務所
練馬(都)　－ 26	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　髙瀬　信二

鑑定評価額	31,100,000 円	１㎡当たりの価格	299,000 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]	235,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 10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	練馬区西大泉五丁目１１３５番４「西大泉５－２４－３」				②地積(㎡)	104 ( )	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） 地区計画等(60,100)
	1：2	住宅 Ｗ 2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	南4 m 区道	水道、ガス、下水	保谷1.4 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　7ｍ、奥行　約　15ｍ、規模　105㎡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 4m区道 交通施設：保谷駅北方1.4 km 法令規制：１低専(60,100) 準防 高度(1種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	保谷駅徒歩圏外で一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域である。一部で宅地化も散見されるが、地域要因の変動は予測されず、当面現状を維持しつつ推移するものと思料する。		

(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 +5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	303,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	157,000 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、練馬区及び周辺市区内の西武池袋線の各駅からバス便利用の低層住宅地域である。需要者は、区内外の買換え層及び一次取得者層であるが、画地規模等により建売業者等も見られる。最寄駅への交通利便性に劣るが、良好な住環境を形成しており、一定程度の需要はある。市場の中心価格帯は標準的画地の住宅地で３千万円台、新築戸建住宅で４千万円台後半～６千万円台程度と把握した。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅の中に空地等も見受けられるが、自用目的の一般住宅が需要の中心であり、市場参加者は居住の快適性、利便性を重視して購入是非を判断する地域である。比準価格は、同一需給圏内の住環境の良好な地域に存する事例から試算されており、取引実態を反映した実証的な価格である。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ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 － 22	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +1.0 / 交通 -1.0 / 要環境 +3.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 289,000 円／㎡	[101.8]/100	100/[100.0]	100/[103.0]	[105.0]/100	300,000			
(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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +2.0 / 交通 -4.0 / 要環境 0.0 / 因行政 -1.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 268,000 円／㎡	[103.0]/100	100/[100.0]	100/[96.9]	[105.0]/100	299,000			

(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 289,000 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 +3.5 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	区内人口・世帯数共に微増傾向。新設着工戸数が微減だが、土地取引件数は増加しており、取引価格は上昇傾向で推移している。
			(地域要因)	保谷駅からやや距離のある住宅地域であるが、良好な住環境等から一定程度の需要はある。地域要因に特段の変動は認められない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。