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)-29　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ＯＦＦＩＣＥ横山
練馬(都)-29	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　横山　宗忠

鑑定評価額	72,800,000 円	１㎡当たりの価格	426,000 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　3日	(6)路線価	[令和　8 年 1月] 330,000 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
(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	練馬区下石神井三丁目６８３番２「下石神井３－１９－１１」			②地積(㎡)	171 ( )	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)
	台形 1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅、アパートが多い住宅地域	北4m区道	水道、ガス、下水	石神井公園 1km	(その他) 風致地区 (40, 100)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　50　m、南　30　m、北　30　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　11.0　m、奥行 約　16.0　m、規模　180　㎡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	石神井公園駅 南方1km	法令規制 １低専 (40, 100) 準防 高度(1種) 風致地区
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅やアパートが建ち並ぶ居住環境が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ことから、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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　434,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　216,000 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、区内及び周辺区等に広がる住宅地域であり、より詳細には西武池袋線等の沿線を中心に、最寄り駅から概ね徒歩圏内に広がる住宅地域一帯である。需要者は、個人（一次取得者層・買替層）や建売業者のほか、再販目的の不動産業者等も想定され、良好な住環境を有することから需要は引き続き堅調で、地価も上昇傾向が継続している。中心となる価格帯は１２０㎡程度を前提に土地のみで５千万円前後、新築戸建住宅では総額６～８千万円台程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域では自己使用を目的とした更地や建付地の取引が中心となっている。比準価格は規範性の高い取引事例から試算したもので、市場性を反映する価格である。また、対象基準地は住環境の良好な低層住宅地域内に存することから、収益性に着目する需要者は限定的であり、よって収益価格は比準価格と比較して相対的に低位に求められた。以上により本件では比準価格を標準に収益価格を参酌し、指定基準地等との検討も踏まえ、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-1	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 419,000 円/㎡	[102.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [98.5]	[100.0] / 100	428,000			交通 0.0		交通 -2.5
									環境 0.0		環境 0.0
									画地 +2.0		行政 +1.0
									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)-5	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 475,000 円/㎡	[105.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [117.3]	[100.0] / 100	426,000			交通 0.0		交通 +1.0
									環境 0.0		環境 +15.0
									画地 0.0		行政 +1.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　404,000 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] 区の人口は緩やかに増加している。住宅需要は引き続き堅調であり、建築費や地価の上昇を背景に、新築戸建住宅総額も上昇基調にある。
	②変動率　年間　+5.4 %　半年間　%		[地域要因] 地域要因に特段の変化はない。最寄り駅への接近性にやや劣るものの、良好な環境を有する住宅地域であり、底堅い需要が認められる。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。