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)　－ 30　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般社団法人Ｉ＆Ａ
練馬(都)　－ 30	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　田中　眞由美

鑑定評価額	78,500,000 円	１㎡当たりの価格	590,000 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]	450,000 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	練馬区東大泉三丁目８０６番２０「東大泉３－２１－１１」			②地積(㎡)	133 ( )	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)
	1：2	住宅 Ｗ 2	一般住宅等が建ち並ぶ環境良好な住宅地域	北6 m 区道	水道、ガス、下水	大泉学園410 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　100ｍ、南　40ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　8 m、奥行 約　16.5 m、規模　130 ㎡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 ６m区道 交通施設：大泉学園駅北東方410 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	区画整然とした環境良好な住宅地域である。近年人気の高い大泉学園駅から徒歩圏内の熟成した住宅地域であることから、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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	615,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	306,000 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、西武池袋線沿線を中心とした練馬区西部の駅徒歩圏に位置する住宅地域である。中心となる需要者は、練馬区及びその周辺市区の一時取得者または買い換え取得者である。画地規模によっては、敷地を分割して建売用地の取得を目的とする不動産業者、建設業者の取引も見られる。居住環境、利便性が良好な住宅地域であり、需要は引き続き好調である。需要の中心となる価格帯は、土地３０～４０坪程度、土地総額７～９千万円台が多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は最寄り駅が同じである東大泉地区の駅徒歩圏に位置する戸建住宅地の取引事例を収集して比準を行っており、主たる需要者による市場の実態を反映している。当該地域には賃貸共同住宅も多く見られるものの主たる需要者は自己使用目的の個人であり、収益性よりも市場性を重視して購入の意思決定を行うことから比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

(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 － 60	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 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 567,000 円／㎡	[104.1]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	590,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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 / 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(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 547,000 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 練馬 － 60 公示価格 567,000 円／㎡ ②変動率 年間 +7.9 % 半年間 +4.1 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 練馬区の新設住宅着工戸数は増減はあるものの横這い、土地取引件数は増加傾向、人口は微増傾向である。 (地域要因) 駅徒歩圏の環境良好な住宅地の需要は、引き続き好調である。一方、依然として供給が限定的であり、地価は上昇傾向が続いている。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。