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)　－ 31　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定パートナーズ
練馬(都)　－ 31	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　川村　恵

鑑定評価額	31,100,000 円	１㎡当たりの価格	266,000 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]	210,000 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
					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	練馬区大泉学園町七丁目４８２番１３「大泉学園町７－１５－３９」			②地積(㎡)	117 ( )	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）風致地区(40,100)
	1：1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東5.4 m 区道	水道、ガス、下水	大泉学園3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　30 m、南　35 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　8.5 m、奥行　約　13 m、規模　110 ㎡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 ５．４m区道	交通施設	大泉学園駅北方3 km	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	大泉学園駅からバスを利用する風致地区内の低層住宅地域である。地域要因に特段の変化は見られないことから、当面は現状の住環境が維持されるものと予測する。						

(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 266,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 112,000 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、西武池袋線及び東武東上線沿線の練馬区及び隣接市区内のバス利用の住宅地域である。需要者は圏内に居住する一次取得者が中心である。最寄駅からバス利用と利便性は劣るが、価格の値頃感を選好する需要者が存することから、一定の需要が認められ、地価はゆるやかな上昇傾向となっている。中心価格帯は、土地価格が画地規模１１０㎡程度で３千万円程度、新築戸建住宅は総額４千万円台後半から５千万円台程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、大泉学園町の住宅地の事例から算出しており、市場性を反映した客観性の高い価格である。収益価格は賃貸共同住宅を想定したが、賃料水準が低いため、比準価格よりも低位に算定された。近隣地域においては、自用の住宅取得を目的とする取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視されることから、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、公示価格及び指定基準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(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 － 14	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 +0.5
	公示価格 289,000 円／㎡	[101.5]/100	100/[105.0]	100/[107.4]	[102.0]/100	265,000		準 交通 0.0	域 交通 -2.0
								化 環境 0.0	要 環境 +9.0
								補 画地 +5.0	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) － 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 街路 0.0	地 街路 +0.5
	前年指定基準地の価格 268,000 円／㎡	[103.0]/100	100/[100.0]	100/[106.5]	[102.0]/100	264,000		準 交通 0.0	域 交通 0.0
								化 環境 0.0	要 環境 +6.0
								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 258,000 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：練馬区の人口は微増傾向、新築戸建住宅の総額は上昇傾向、土地取引価格も上昇傾向にあるが、金利動向等に留意が必要である。
	②変動率 年間 +3.1 % 半年間 %		地域要因：最寄駅からバス利用の、風致地区内に存する住環境の良好な住宅地であり、地域要因に大きな変動はみられない。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。