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)-32　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ＮＸ商事株式会社
練馬(都)-32	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　塩田　研太郎

鑑定評価額	57,400,000 円	１㎡当たりの価格	348,000 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]	275,000 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	練馬区大泉町五丁目５２２番５２「大泉町５－２９－１３」				②地積 (㎡)	165 ( )	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)
1:1.2	住宅 W2	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北4.3m区道	水道、ガス、下水	大泉学園 1.7km		(その他) (60, 100)

(2) 近隣地域

①範囲	東　20　m、西　60　m、南　60　m、北　60　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　12 m、奥行 約　14 m、規模　170 ㎡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 ４．３m区道	交通施設	大泉学園駅 北東方1.7km	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	戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ地域であり、住宅地としての熟成度は高く、当面は現状を維持していくと予測する。接近条件に難があるが、郊外住宅地の需要は概ね堅調なため、地価は底堅く推移していくと予測する。							

(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　357,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　182,000 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西部の、西武池袋線及び新宿線沿線に存する駅から距離のある住宅地。需要者は区内を中心に周辺市区に居住する一次取得者や買換取得者層である。供給は不動産業者による分譲が多い。取引価格はおおむね堅調に推移しており、市況は底堅さがみられる。新築戸建住宅の売れ筋は１００㎡程度の敷地規模で、価格帯は，５，０００～６，０００万円台が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は２階建程度の戸建住宅が利用の中心である。用途地域は１低専に指定され、指定容積率は１００%のため、高度利用が困難で、収益価格は低位に求められた。周辺において生起した取引も自用目的が中心であることから、居住の快適性を重視して価格形成がなされている地域と判断される。以上から、比準価格がより規範性に優ると判断し、収益価格を参酌のうえ、周辺公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	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			地域要因	
練馬-66						標準化補正	街路	0.0		街路　-0.5
公示価格	[102.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [111.6]	[100.0] / 100	348,000		交通	0.0		交通　+2.0
383,000 円/㎡							環境	0.0		環境　+10.0
							画地	+1.0		行政　0.0
							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	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			地域要因	
練馬(都)-35						標準化補正	街路	0.0		街路　+1.5
前年指定基準地の価格	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [79.5]	[100.0] / 100	347,000		交通	0.0		交通　-4.5
268,000 円/㎡							環境	0.0		環境　-18.0
							画地	0.0		行政　0.0
							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　336,000 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　+3.6 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]　練馬区の人口は、微増傾向にあり、土地取引件数は、増加傾向で推移している。

[地域要因]　バス便利用の住宅地域で、交通利便性に劣るが住宅需要は堅調に推移している。地域要因に大きな変化は見られない。

[個別的要因]　個別的要因に変動はない。