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)-33　　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)-33	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　横山　宗忠

鑑定評価額	54,500,000 円	１㎡当たりの価格	505,000 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]	390,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		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	練馬区北町八丁目９９９番７「北町８－１４－１５」				②地積(㎡)	108 ( )	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)
	1:2	住宅 W2	一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域	北東6m区道	水道、ガス、下水	地下鉄赤塚 390m		(その他) (60, 100)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　20　m、南　50　m、北　25　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　8.0　m、奥行 約　14.0　m、規模　110　㎡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	地下鉄赤塚駅 南東方390m
		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	東京メトロ有楽町線及び同副都心線の沿線に形成された、最寄り駅から徒歩圏内の利便性に優れた住宅地域である。住環境に影響を及ぼす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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	521,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	277,000 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	同一需給圏は区内を通じる東京メトロ有楽町線及び同副都心線や西武池袋線等を中心とした鉄道各線の各駅から概ね徒歩圏内に広がる住宅地域であり、需要者は区内外の個人（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考えられる。近隣地域は最寄り駅への接近性も良好な住宅地域であり、住宅需要は堅調で地価も引き続き上昇傾向にある。中心となる価格帯は、標準的規模の土地で５千万円台、新築戸建住宅では７～９千万円台程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域等の取引事例を中心に試算した価格であり、市場性を反映した実証的な価格である。近隣地域及びその周辺地域内には低層の賃貸用不動産も見られるが、対象基準地の規模では投資効率がやや劣るため、収益価格は低位に求められた。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内に存することから、より説得力のある比準価格を重視しつつ収益価格を参酌し、周辺公示地及び指定基準地との検討も踏まえ、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-17	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			地域要因	
	公示価格 533,000 円/㎡	[103.7]/100	100/[102.0]	100/[108.6]	[101.0]/100	504,000		街路	0.0		街路	-1.0
								交通	0.0		交通	+0.5
								環境	0.0		環境	+6.0
								画地	+2.0		行政	+3.0
								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)-7	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			地域要因	
	前年指定基準地の価格 495,000 円/㎡	[107.3]/100	100/[105.0]	100/[102.2]	[101.0]/100	500,000		街路	0.0		街路	0.0
								交通	0.0		交通	-5.0
								環境	0.0		環境	+2.0
								画地	+5.0		行政	+5.5
								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 469,000 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。
	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/㎡		[地域要因] 駅徒歩圏にある交通利便性に優れた住宅地域であり、需要は引き続き堅調である。なお、地域要因に特段の変化は認められない。
	②変動率 年間 +7.7 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。