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)　－ 34　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ときわ鑑定コンサルティング
練馬(都)　－ 34	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　向原　信克

鑑定評価額	73,200,000 円	１㎡当たりの価格	488,000 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]	380,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　12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	練馬区関町東一丁目４６番７「関町東１－１４－２」			②地積(㎡)	150 ( )	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)
	1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南6 m 区道	水道、ガス、下水	武蔵関570 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.5 m、奥行　約　12 m、規模　150 ㎡程度、形状 正方形						
	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	武蔵関駅　東方570 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	最寄り駅から徒歩圏に位置し、戸建住宅のほか共同住宅等が見られる既成の低層住宅地域である。既に熟成した住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。							

(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　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　500,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格　265,000 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、練馬区西部のうち西武新宿線沿線等を最寄り駅とする低層住宅地域である。需要者の中心は区内外の一次取得者層及び買換層のほか、規模によっては建売業者等も散見される。最寄り駅から徒歩圏内にあり、利便性の良好な住宅地域であるため、地価は引き続き上昇傾向が継続している。需要の中心となる価格帯は、土地価格は画地規模１００㎡前後で４千万円～５千万円台、新築建売住宅は総額６千万円～９千万円台である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例から市場性を反映した実証的な価格を得た。収益価格は賃貸共同住宅の建築を想定し、類似の賃貸事例等に基づいて求めた理論的な価格である。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏内で共同住宅も見られる住宅地域であるが、自用目的の取引が中心で収益性よりも居住の快適性を反映した市場性が重視される地域である。以上から比準価格を重視し、収益価格を参酌して指定基準地等との検討を踏まえ、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 － 79	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	地域要因	街路 -1.0
	公示価格 443,000 円／㎡	[102.6]／100	100／[102.0]	100／[95.6]	[105.0]／100	489,000		化	交通 0.0		交通 -2.5
								補正	環境 0.0		環境 -1.0
									画地 +2.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 練馬(都) － 20	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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 498,000 円／㎡	[105.6]／100	100／[105.0]	100／[107.7]	[105.0]／100	488,000		化	交通 0.0		交通 +1.5
								補正	環境 0.0		環境 +4.0
									画地 +5.0		行政 +2.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		

(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 462,000 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 +5.6 % 半年間 %	③価変格動形状成要因の	一般的要因	練馬区の直近１年の人口は、微増傾向である。新設住宅着工戸数は、第１四半期で概ね横這い（対前年同期比）となっている。
			地域要因	武蔵関駅から徒歩圏の低層住宅地域。比較的最寄り駅に近く生活利便性が良好なため、地価は上昇傾向にある。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。