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)-35 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社建築鑑定
練馬(都)-35	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士 土井 小咲

鑑定評価額	52,400,000 円	１㎡当たりの価格	276,000 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]	215,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 4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	練馬区大泉学園町六丁目８０８番６「大泉学園町６－１３－２４」				②地積 (㎡)	190 ( )	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 W2F1B	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北5.7m区道	水道、ガス、下水	大泉学園 2.6km		(その他) 風致地区 (40, 100)

(2)近隣地域

①範囲	東 130 m、西 70 m、南 60 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 10 m、奥行 約 19 m、規模 190 ㎡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５．７m区道	交通施設	大泉学園駅 北方2.6km	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利用圏に位置する低層住宅地域として成熟している。地域要因の大きな変動は認められないため、当面は現状を維持して推移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 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	276,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	140,000 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内の西武池袋線等の各駅からバス利用圏の低層住宅地域である。典型的需要者は自己の居住用として一般住宅を取得する個人のエンドユーザーである。バス利用圏で交通利便性は劣るものの総額が抑えられており、練馬区内及び周辺市区に居住する一次取得者層による需要が認められる。一方で、駅徒歩圏の住宅地と比較して地価上昇率は低位となっている。土地総額の価格帯は３千万円台～５千万円台と画地規模により幅がある。
(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、個人が取得した住宅地の取引事例を採用し、市場の実態を反映した客観的な価格を得た。収益価格は風致地区内で容積率も低く、賃貸需要も限定されることから低位に試算された。対象基準地はバス利用圏の住宅地域に存しており、主たる需要者は収益性よりも居住の快適性等を重視している。したがって、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)規準とした価格

①■代表標準地 □標準地 標準地番号 練馬-10	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 271,000 円/㎡	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	276,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 268,000 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-10
公示価格 271,000 円/㎡
②変動率 年間 +3.0 % 半年間 +1.8 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 練馬区における土地取引件数は増加傾向で推移している。区内の新築戸建住宅総額は上昇傾向が継続している。

[地域要因] 大泉学園駅からバス便の低層住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。バス利用圏であり、地価の上昇の程度は小幅となっている。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。