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)-36　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中不動産鑑定事務所
練馬(都)-36	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　木内　かをり

鑑定評価額	65,700,000 円	１㎡当たりの価格	396,000 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]	310,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月　2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	練馬区大泉学園町二丁目２３４２番１９「大泉学園町２－３－１６」				②地積 (㎡)	166 ( )	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	住宅 W2	一般住宅が多く、アパート等も見られる住宅地域	東4m道路	水道、ガス、下水	大泉学園 900m		(その他) 地区計画等 (60, 100)

(2) 近隣地域

①範囲	東　50　m、西　30　m、南　60　m、北　40　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　13　m、奥行 約　13　m、規模　170　㎡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 4m道路	交通施設	大泉学園駅 北方900m	法令規制	１低専 (60, 100) 準防 高度(1種) 地区計画等
⑤地域要因の将来予測	地域の北方で都市計画道路放射７号線が事業中であり、中長期的にはインフラ整備が進むが、当面の間は地域要因に変動はなく、現状を維持すると予測する。							

(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	407,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	204,000 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西武新宿線沿線で、練馬区西部及び隣接市区に存する住宅地域である。需要者は、住宅取得を目的とする一次取得者や買替取得者層で、中規模画地以上は建売業者が中心となる。建築資材高騰等の影響から、区内の戸建住宅価格も高騰しており、同一需給圏内の地価は引き続き上昇傾向にある。中心となる価格帯は、土地については１００～１２０㎡程度で４千万円前後、新築戸建住宅は総額６千万円台である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性を反映した客観性の高い価格を求め、収益価格は賃貸アパートを想定し、収益性を反映した理論的な価格を求めた。近隣地域はアパート等の共同住宅も見られるものの、取引の中心は自用物件であるため、収益性が価格決定における中心材料とは成り難い。よって、市場性を反映した比準価格を重視して収益価格を参酌し、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	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	
標準地番号 練馬-61						標準化補正	街路	0.0	街路	+2.0
							交通	0.0	交通	-3.5
公示価格	[102.5]	100	100	[102.0]	395,000		環境	0.0	環境	-8.0
346,000 円/㎡	100	[101.0]	[90.6]	100			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)-5						標準化補正	街路	0.0	街路	0.0
							交通	0.0	交通	+1.0
前年指定基準地の価格	[105.1]	100	100	[102.0]	397,000		環境	0.0	環境	+27.0
475,000 円/㎡	100	[100.0]	[128.3]	100			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　375,000 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価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 練馬区の直近５年間の総人口は、増加傾向である。令和８年第１四半期の新設住宅着工戸数は、前年同期比＋０．５％と微増である。

[地域要因] 大泉学園駅徒歩圏内の成熟した住宅地域。中規模住宅も多く残り、地域要因に特段の変動はない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。