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)　－ 37　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　平井不動産鑑定
練馬(都)　－ 37	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　平井　正治

鑑定評価額	139,000,000 円	１㎡当たりの価格	536,000 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]	410,000 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	練馬区北町一丁目４９０番１「北町１－２８－２」				②地積(㎡)	259 ( )	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		準工(60,200) 準防 高度(2種最高20m) （その他） 地区計画等(70,200)
	1：2	共同住宅 Ｓ 3	一般住宅、アパート、事務所等が混在する地域	南6 m 区道	水道、ガス、下水	東武練馬520 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　60ｍ、南　40ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	３階建程度の共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　20 m、規模　240 ㎡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：６m区道 / 交通施設：東武練馬駅　南東方520 m / 法令規制：準工(70,200)、準防、高度(2種最高20m)、地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、アパートのほか事務所が混在する地域であり、熟成度は高く、当面は現状を維持すると考える。交通接近条件に優れるため、需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移していくと予測する。		

(3)最有効使用の判定	３階建程度の共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	546,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	366,000 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	対象不動産は共同住宅適地のため、同一需給圏は区内及び隣接区等広範囲に及び、特に練馬区東部に存する規模が大きめの画地と代替関係が強い。需要者はアパート等の建築を計画する個人投資家や不動産業者が想定される。近時、賃料が上昇基調に推移しており、共同住宅適地に対する需要は根強く、市況は底堅い。敷地規模により売れ筋の価格帯は異なるが、総額では３億円程度までが目安であり、分譲マンション適地については高額の取引も散見される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は中層または中低層の共同住宅が利用の中心である。用途地域は準工業地域に指定され、指定容積率が２００％のため、中層利用が可能であるが、収益価格は低位に求められた。利便性が良好であるものの、土地価格に見合う賃貸市場が形成されていないためと判断する。本件では、実証性を反映した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 － 73	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：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因の比較：街路 -2.0 / 交通 -3.0 / 環境 -5.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0
	公示価格 468,000 円／㎡	[103.6]/100	100/[102.0]	100/[88.5]	[100.0]/100	537,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因の比較：街路 0.0 / 交通 -4.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 495,000 円／㎡	[107.3]/100	100/[105.0]	100/[94.1]	[100.0]/100	538,000			

(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 498,000 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 +7.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	区の人口は微増傾向にある。取引価格は高価格のものが目立ち、取引件数も増加しているため、需要は堅調に推移している。
			(地域要因)	価格形成要因に特に変動はなく、利便性の高い住宅地であり、共同住宅適地のため需要は根強く、不動産市況は堅調である。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。