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　４日提出
練馬(都)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかせ不動産鑑定事務所
練馬(都)　５－２	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　髙瀬　信二

鑑定評価額	184,000,000 円	１㎡当たりの価格	537,000 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]	420,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 10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	練馬区大泉学園町一丁目２２０７番２１外 「大泉学園町１－７－１７」		②地積（㎡）	342 (　　)	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
	1：1.5	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ 4F 1B	飲食店、営業所、共同住宅等が多い路線商業地域	西12.7 m 区道	水道、ガス、下水	大泉学園1.2 km

近商
(80,300)
防火
高度(3種最高25m)
（その他）
(100,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　40ｍ、南　120ｍ、北　30ｍ		②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、　奥行　約　23 m、　規模　350 ㎡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	１２．７m区道	交通施設
		大泉学園駅北方1.2 km	法令規制	近商 (100,300) 防火 高度(3種最高25m)		
	⑤地域要因の将来予測	大泉学園駅からやや離れた大泉学園通り沿いの路線商業地域であり、飲食店、営業所、店舗兼共同住宅等が建ち並んでいる。地域要因に特段の変動はなく、当面現状を維持すると予測する。				

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(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	565,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	512,000 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、練馬区及び周辺区内の幹線道路沿いに存する路線商業地域である。需要者は店舗や事業所として自己利用目的で取得する法人、店舗又は事業所兼共同住宅として収益目的で取得する個人投資家及び機関投資家等である。商業地の供給が限定的であるが、幹線道路沿いの商業地域で店舗兼共同住宅地に対する需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。総額としては数億円規模の取引が中心である。
(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、同一需給圏内の類似地域等に存する路線商業地の事例を中心に採用しており説得力を有する。また、収益価格は、最有効使用の建物を想定し、適切に純収益及び還元利回りを査定しており説得力を有する。市場参加者は、取引実態を反映した市場性に着目すると共に、不動産の収益性に着目して意思決定を行う。よって、比準価格及び収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、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　5 － 12	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	地域要因の比較
	公示価格 638,000 円／㎡	[103.8]／100	100／[100.0]	100／[123.5]	[100.0]／100	536,000		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 -2.0 交通 +5.0 環境 +20.0 行政 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)　5 － 5	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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 820,000 円／㎡	[108.5]／100	100／[100.0]	100／[164.8]	[100.0]／100	540,000		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 -1.0 交通 +11.0 環境 +50.0 行政 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　502,000 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　+7.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	区内人口・世帯数共に微増傾向。区内商業地の取引件数は少ないが、成約取引単価は上昇傾向で推移している。
			（地域要因）	最寄駅からやや離れた路線商業地域であるが、店舗兼共同住宅地に対する需要は堅調であり、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。