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)　５－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）プロアプレイザル
練馬(都)　５－３	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　成島　弘一

鑑定評価額	144,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,270,000 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]	970,000 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	練馬区豊玉上二丁目１４番１８外「豊玉上２－１４－１０」			②地積（㎡）	113 (　　)	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	商業 (80,500) 防火
	1：2	店舗、住宅兼共同住宅 ＲＣ７	中高層店舗付共同住宅が多い都道沿いの商業地域	北19.5 ｍ 都道	水道、ガス、下水	桜台100 ｍ	（その他） (100,500)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　80ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8ｍ、奥行　約　15ｍ、規模　120㎡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	１９．５m都道	交通施設	桜台駅南方100 ｍ	法令規制 商業 (100,500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	桜台駅に近い中高層の店舗付共同住宅が建ち並ぶ千川通り沿いの商業地域である。地域要因に特段の変動はないが、建物建替に伴い順次高度利用化が進展するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中高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　1,340,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,040,000 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、練馬区及び隣接区における各主要鉄道駅を中心に展開する駅近の商業地域。近隣地域は中高層の店舗付共同住宅が建ち並ぶ千川通り沿いの駅前商業地であり、客足はやや少ないが商業集積度は良好である。需要者の中心は、練馬区内外における店舗経営者や不動産投資家のほか、マンション業者による需要とも競合する。投資用不動産に対する需要は旺盛であり、市場での取引総額は土地値で概ね１億円～３億円程度と思慮される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、最寄駅から近い普通商業地や近隣商業地など類似性の高い取引事例より求められており、実証的規範性は高い。一方、収益価格は、桜台駅近接の商業地ではあるが客足の流れがやや少なく店舗賃料が不安定なため、相対的な精度は若干劣るものと思慮される。よって、対象基準地の鑑定評価額は、実証的規範性の高い比準価格を重視し収益価格も考慮のうえ、指定基準地価格及び周辺公示価格との均衡にも留意することにより、上記の通り評価決定した。

(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　５－11	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　街路 0.0	地　街路 +1.0	
	公示価格 1,080,000 円／㎡	[104.8]/100	100/[100.0]	100/[89.0]	[100.0]/100	1,270,000		準　交通 0.0	域　交通 -1.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -11.0	
								補　画地 0.0	因　行政 0.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 練馬(都)　５－６	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　街路 0.0	地　街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,830,000 円／㎡	[110.9]/100	100/[100.0]	100/[159.6]	[100.0]/100	1,270,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +52.0	
								補　画地 0.0	因　行政 +5.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,150,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）旺盛な住宅需要及び不動産投資需要の高まりから住宅地及び商業地とも地価上昇が顕著となったが、金利上昇から地価は調整局面にある。
	②変動率　年間 +10.4 %　半年間 %		（地域要因）店舗付共同住宅が建ち並ぶ駅近接の商業地域。店舗賃料及び住宅賃料とも上昇傾向にあり、不動産需要増から地価は高い上昇率となった。
			（個別的要因）個別的要因による価格の変化はない。