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　６日提出
練馬(都)　５－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定パートナーズ
練馬(都)　５－４	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　川村　恵

鑑定評価額	134,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,020,000 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]	770,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　15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	練馬区貫井三丁目４１４番１「貫井３－１－１２」			②地積(㎡)	131 ( )	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 (80,400) 防火 高度(3種最高35m) (その他) (100,327)
	1：1	店舗兼共同住宅 Ｓ４	中層の店舗兼共同住宅が多い駅近くの商業地域	北5.4 m 区道、背面道	水道、ガス、下水	富士見台100 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　60 m、南　20 m、北　25 m			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　12 m、奥行　約　11 m、規模　130 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５．４m区道	交通施設	富士見台駅　南方100 m	法令規制 商業 (100,327) 防火 高度(3種最高35m)
	⑤地域要因の将来予測	富士見台駅前に、比較的小規模の中高層店舗兼共同住宅や店舗兼事務所等が建ち並ぶ近隣商業地域である。地価に影響を与えるような特段の変動要因はなく、当分の間は現状を維持するものと予測する。						

(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	二方路　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,080,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　772,000 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、練馬区及び隣接市区における各鉄道駅を中心に、中高層の店舗兼共同住宅や店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地域である。主な需要者としては、収益用不動産に対する投資家、マンション開発業者、自社利用目的の法人等が想定される。駅近の商業地の需要は比較的高いものの、取引数はあまり多くなく、取引総額の把握は困難であるが、需要の中心は、９０万円から１２０万円台／㎡程度と判断した。			
(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、事業者及び投資家等が購入した取引事例から求めており、客観性の高い価格である。収益価格は、店舗兼共同住宅を想定して求めており、収益性を反映した価格であるが、想定の要素が多いことは否めない。これらのことを考慮し、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、公示価格及び指定基準地の価格との検討を踏まえ、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　５－15	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 +8.0	
	公示価格 1,110,000 円／㎡	[104.5]/100	100/[100.0]	100/[115.5]	[101.0]/100	1,010,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -1.0	
								補　画地 0.0	因　行政 +7.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指定基準地の検討か	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　街路 0.0	地　街路 +3.0	
	前年指定基準地の価格 820,000 円／㎡	[108.5]/100	100/[100.0]	100/[88.8]	[101.0]/100	1,010,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -12.0	
								補　画地 0.0	因　行政 -3.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(10)対象基準地の検討年の等から前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 936,000 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：賃料は上昇傾向にあり、練馬区の商業地の地価は上昇傾向が継続しているが、金利動向等に留意が必要である。
	②変動率　年間 +9.0 %　半年間 %		地域要因：中層の店舗兼共同住宅等が多い駅前の商業地域であり、地域要因に特段の変化はない。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。