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)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五稜不動産鑑定
練馬(都)　５－５	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　須藤　裕之

鑑定評価額	165,000,000 円	１㎡当たりの価格	890,000 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]	690,000 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
(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	練馬区氷川台三丁目３２１番４外「氷川台３－４０－１１」			②地積（㎡）	185 ( )	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	近商 (80,300) 防火 高度(3種最高30m) （その他） (100,300)
	1：3	店舗兼共同住宅 Ｓ 4	中層店舗兼マンション等が建ち並ぶ近隣商業地域	北西11 m 区道	水道、ガス、下水	氷川台120 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　0ｍ、南　30ｍ、北　15ｍ	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　8 m、奥行　約　24 m、規模　190 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１１m区道　交通施設：氷川台駅西方120 m　法令規制：近商 (100,300) 防火 高度(3種最高30m)		
	⑤地域要因の将来予測	地域北方で都市計画道路放射３６号線が事業中である。中長期的にはインフラの整備が進むと予測するが、当面は地域要因に大きな変動はなく、現状維持で推移すると予測する。		

(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	942,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	796,000 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、練馬区及び周辺区の近隣商業地域である。典型的需要者は収益獲得目的の投資家・不動産業者等が中心で、区部のみならず広域的なエリアからの需要者が存在する。最寄駅接近性の優る１階店舗の賃貸需要は比較的旺盛で、安定した賃料収入が見込める店舗兼共同住宅の投資物件の需要は高い。取引価格帯にバラつきはあるが、相応の商況が見込めるエリアであれば７０万～１２０万円／㎡程度の物件が多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	典型的需要者は、収益性を主要な取引指標とする。比準価格は投資家等が購入した事例を中心に求めており、収益性を反映した実証的な価格である。収益価格は対象基準地上に最有効使用を想定し求めたもので、対象基準地の収益性・個別性を反映した価格である。資料の信頼性は概ね同等であるが、手法の特性として収益価格は想定要素が多く相対的な規範性は比準価格が優る。よって、比準価格を中心に収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

(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 － 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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 851,000 円／㎡	[104.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	890,000		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 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 －	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 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 820,000 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 練馬 5 － 7 公示価格 851,000 円／㎡ ②変動率 年間 +8.5 % 半年間 +4.6 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	商業地域や幹線沿いを中心に開発素地や建築費高騰から既存物件の活用意欲が旺盛で、総じて土地取引価格は上昇傾向にある。
			（地域要因）	地域北方で都市計画道路放射３６号線が事業中であるが、現在のところ地域要因に特段の変動はない。
			（個別的要因）	北西側が都市計画道路補助２３４号線（計画幅員１６m）に接面するが、事業時期は未定であり、個別的要因に変動はない。