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)　５－６　　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)　５－６	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　平井　正治

鑑定評価額	357,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,030,000 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]	1,540,000 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	練馬区豊玉北六丁目１番１３ 「豊玉北６－１－８」			②地積（㎡）	176 (　　)	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 (80,600) 防火 （その他） 駐車付置義務 (100,600)
	1：1.2	店舗 ＳＲＣ 8F 1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北16.5 m 都道	水道、ガス、下水	練馬300 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　60ｍ、南　20ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	中高層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡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：１６．５m都道 交通施設：練馬駅　南西方300 m 法令規制：商業(100,600)防火 駐車付置義務		
	⑤地域要因の将来予測	区内における中心的商業地域であり、店舗、事務所等の集積度が高く成熟している。最寄駅の乗降客数もコロナ禍以降増加しており、業務用途の賃料も上昇しているため、今後も地価は堅調に推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地	(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	2,140,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,930,000 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	同一需給圏は区内及び隣接区に存する駅接近性が優れる商業地域。需要者は、自社ビル建設を計画する法人や収益用の賃貸ビルを購入する投資家が想定される。練馬駅周辺商業地では、高額の取引が目立ち、特に立地条件に優れる不動産は稀少性が高く、需要が旺盛と判断される。商業地のため価格水準の把握は困難であるが、総額では１０億円程度までが目安であり、規模が大きな物件に関しては、単価・総額ともに高額でも取引される可能性がある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事務所、店舗等の賃貸ビルが多く見られる地域のため、不動産の取引にあたっては周辺価格水準のほか、空室率、賃料水準の将来動向等の予測を反映した収益性が重視されると判断する。求められた試算価格は開差を生じたが、対象不動産が通行量の多い商業地に位置するという立地条件を踏まえれば、比準価格及び収益価格のいずれも信頼性が高いと考える。よって、本件では両価格を関連づけることにより、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　５－１	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
	公示価格 1,920,000 円／㎡	[105.7]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	2,030,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 域 交通 要 環境 因 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 1,830,000 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　５－１ 公示価格 1,920,000 円／㎡ ②変動率 年間 +10.9 % 半年間 +5.7 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	区内商業地では高額の取引が目立ち、賃貸市場でも賃料が上昇していため、需要は旺盛と判断され、不動産市況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いが、練馬駅周辺の店舗・事務所の賃料は底堅く推移しており、商況も堅調である。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。