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)5-7　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ＮＸ商事株式会社
練馬(都)5-7	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　塩田　研太郎

鑑定評価額	360,000,000 円	１㎡当たりの価格	750,000 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]	560,000 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	練馬区南田中三丁目７０７番１「南田中３－２８－１４」				②地積 (㎡)	480 ( )	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		準住居 (60, 300) 防火 高度(3種最高30m最低7m) (その他) (80, 300)
1:2	店舗兼駐車場 S3	店舗、マンション等が混在する路線商業地域	西25m都道、南側道	水道、ガス、下水	練馬高野台 530m		

(2)近隣地域

①範囲	東　30　m、西　55　m、南　100　m、北　150　m	②標準的使用	中高層の店舗兼共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　15 m、奥行 約　30 m、規模　450 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５m都道	交通施設	練馬高野台駅 南方530m	法令規制	準住居 (70, 300) 防火 高度(3種最高30m最低7m)
⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中層店舗や高層マンション等が混在する路線商業地域である。最寄り駅徒歩圏内であり、マンション素地としての需要のほか、ロードサイド型店舗の需要も見られる。当面は現状を維持すると予測する。							

(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗兼共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	角地　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	780,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	517,000 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	同一需給圏は主として練馬区及び周辺市区内の幹線道路や準幹線道路沿いに形成された路線商業地域である。需要者の中心は中堅の不動産業者、法人投資家等である。交通量の多い幹線道路沿いの路線商業地域であり、マンション用地として需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、対象基準地と同程度の規模の土地で３億円台後半である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者の多くは収益性から意思決定を行う法人等であり、収益価格に規範性が認められるが、一方で、代替・競争関係にある不動産の取引価格に着目して取引を行う傾向が強く、近時の市場動向を反映した比準価格はより信頼性が高い。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、周辺類似地域の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳			⑦内訳	
練馬5-6						標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	地域要因	街路 0.0
公示価格	[104.3]	100	100	[102.0]	753,000		環境 0.0	画地 0.0		交通 -1.5
619,000 円/㎡	100	[100.0]	[87.4]	100			行政 0.0	その他 0.0		環境 -13.0
										行政 +2.0
										その他 0.0

(9)指定基準地からの検討

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			⑦内訳	
練馬(都)5-5						標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	地域要因	街路 -2.5
前年指定基準地の価格	[108.5]	100	100	[102.0]	745,000		環境 0.0	画地 0.0		交通 +5.0
820,000 円/㎡	100	[100.0]	[121.8]	100			行政 0.0	その他 0.0		環境 +19.0
										行政 0.0
										その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　693,000 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　+8.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 練馬区の人口は、微増傾向にあり、土地取引件数は、増加傾向で推移している。

[地域要因] 「笹目通り」沿いの商業地域で、地域要因に特段の変動はない。地価は上昇傾向である。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。