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)5-8　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中不動産鑑定事務所
練馬(都)5-8	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　木内　かをり

鑑定評価額	110,000,000 円	１㎡当たりの価格	823,000 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]	640,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月　2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	練馬区上石神井一丁目４１６番９「上石神井１－１３－１０」			②地積(㎡)	134 ( )	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, 400) 防火
	台形 1:2	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ5F1B	店舗、事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	西7.2m区道	水道、ガス、下水	上石神井 160m	(その他) 地区計画等 (100, 400)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　40　m、南　40　m、北　30　m	②標準的使用	中層店舗事務所住宅併用地
	③標準的画地の形状等	間口 約　9 m、奥行 約　15 m、規模　135 ㎡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	７．２m区道	交通施設	上石神井駅 南西方160m	法令規制	近商 (100, 400) 防火 地区計画等
⑤地域要因の将来予測	西武新宿線連続立体交差事業は令和６年３月に事業認可を受け、同時期に上石神井駅周辺地区の地区計画も都市計画決定された。中長期的には踏切解消等による地域的な発展が見込まれる。							

(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地			(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	861,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	652,000 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西武池袋線、西武新宿線などの私鉄沿線の駅前商業地域である。需要者の中心は、店舗兼共同住宅や事務所等の収益物件を求める投資家や自社物件を求める法人等である。駅前商業地は供給が少なく希少性が高いことから、安定した不動産需要が見込まれ、地価は引き続き上昇傾向にある。西武新宿線沿線の駅前商業地の土地価格水準は、概ね１坪当たり２５０万円から３００万円程度が中心となる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、急行停車駅である上石神井駅周辺の近隣商業地域に存する。商業地は、収益性を示す収益価格が価格判断の重要な指標となるが、対象基準地は斜線制限等により、基準容積率を十分に消化することが困難であるため、比準価格に比較して低位に算定された。市場性に着目した客観性の高い比準価格に、より説得力が認められるものと判断し、比準価格を中心に収益価格を参酌して、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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 練馬5-3	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 926,000 円/㎡	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [116.2]	[100.0] / 100	829,000		街路	0.0	街路	+0.5
								交通	0.0	交通	+0.5
								環境	0.0	環境	+15.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 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	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 820,000 円/㎡	[108.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [108.2]	[100.0] / 100	822,000		街路	0.0	街路	+2.0
								交通	0.0	交通	+1.5
								環境	0.0	環境	+10.0
								画地	0.0	行政	-5.0
								行政	0.0	その他	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 754,000 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 +9.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	練馬区内の商業地においては、居住用収益不動産への投資が引き続き堅調であり、駅周辺などの好立地物件の賃料は上昇傾向にある。
			[地域要因]	上石神井駅周辺の近隣商業地域。西武新宿線立体交差事業の事業化と地区計画の策定により、駅周辺地域の新たなまちづくりが進行中。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。