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)5-9　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社アールオー |
|---|---|---|---|---|
| 練馬(都)5-9 | 東京都 | 区部第１０ | 氏名 | 不動産鑑定士　　盧　昌作 |

| 鑑定評価額 | 65,500,000 円 | １㎡当たりの価格 | 780,000 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] 600,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和　8年　6月　5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 | 練馬区平和台四丁目１６２２番４外「平和台４－２２－１７」 | | | ②地積(㎡) | 84 (　　) | 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) |
| | 1:2.5 | 店舗兼共同住宅 S4 | 中高層店舗等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域 | 北西25m都道 | 水道、ガス、下水 | 平和台 210m | (その他) 地区計画等 ( 100, 300 ) |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　30　m、西　30　m、南　30　m、北　0　m | | | ②標準的使用 | 中層店舗兼住宅地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約　7　m、奥行 約　15　m、規模　105　㎡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 | 平和台駅 北東方210m | 法令規制 近商 ( 100, 300 ) 防火 高度(3種最高30m) 地区計画等 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 幹線道路沿いに中層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変動は無く当面は現状を維持して推移すると予測する。 | | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗兼住宅地 | | (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　820,000 円/㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格　625,000 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の普通商業地域、近隣商業地域、路線商業地域である。主たる需要者は賃貸用不動産の建築を目的とする不動産会社、投資家等であり資力を有する個人も見受けられる。最寄駅に近く一定の商況を有する幹線道路沿いにあって、限定的な供給に対して需要は強い。市場の中心価格帯は標準的画地程度で概ね８千万円台半ばから１億円程度である。 |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は規範性の高い事例から求められた実証的な価格である。収益価格は評価対象地上に建物を建築し賃貸することを想定したもので、賃料の水準、建築費、還元利回り等は地域の実情を反映し妥当と判断するが想定項目を多く含む。本件にあっては、主たる需要者は投資採算性も考慮に入れて行動を決定するため、実証的な比準価格を中心に収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (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 練馬5-10 | 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 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 -5.0 |
| | 公示価格 785,000 円/㎡ | [ 104.3 ] / 100 | 100 / [ 103.0 ] | 100 / [ 101.7 ] | [ 100.0 ] / 100 | 782,000 | | | 交通 0.0 | | 交通 0.0 |
| | | | | | | | | | 環境 0.0 | | 環境 +7.0 |
| | | | | | | | | | 画地 +3.0 | | 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 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 -4.0 |
| | 前年指定基準地の価格 820,000 円/㎡ | [ 108.5 ] / 100 | 100 / [ 100.0 ] | 100 / [ 114.4 ] | [ 100.0 ] / 100 | 778,000 | | | 交通 0.0 | | 交通 +1.0 |
| | | | | | | | | | 環境 0.0 | | 環境 +18.0 |
| | | | | | | | | | 画地 0.0 | | 行政 0.0 |
| | | | | | | | | | 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　720,000 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 ] 長期金利、政策金利が上昇局面にある中、練馬区の人口、世帯数は微増傾向であり、地価も上昇基調が継続している。 |
| | ②変動率　年間　+8.3 %　半年間　% | | [ 地域要因 ] 中高層店舗兼共同住宅、マンション等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域で需要は強い。地域要因に特段の変動はない。 |
| | | | [ 個別的要因 ] 個別的要因に特段の変動はない。 |