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)　５－10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ときわ鑑定コンサルティング
練馬(都)　５－10	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　向原　信克

鑑定評価額	374,000,000 円	１㎡当たりの価格	951,000 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]	730,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　12日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	練馬区豊玉北一丁目８番１０外「豊玉北１－８－１０」			②地積(㎡)	393 ( )	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)
	1：1.5	店舗兼共同住宅 ＲＣ　8F　1B	高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北東25 m 都道	水道、ガス、下水	新江古田140 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　100ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　26 m、規模　390 ㎡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：２５m都道	交通施設：新江古田駅　西方140 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	高層店舗兼共同住宅のほか、低中層の共同住宅等も見られる目白通り沿いの路線商業地域である。地域要因に影響を与えるような特段の変動要因はなく、当分の間は現状を維持するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	高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	987,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	751,000 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市区のうち、主として最寄り駅から徒歩圏の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域又は近隣商業地域である。主な需要者はマンション開発業者のほか、収益目的の投資家等である。最寄り駅への接近性に優れ、容積率の高い開発素地に対する開発業者、投資家の需要は依然として底堅い。中心となる価格帯は、土地で総額１～５億円程度の取引が多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似する幹線道路沿いの事例を中心に広域的に収集・選択しており、市場性を反映した実証的な価格が得られた。収益価格は賃貸経営の投資採算性を反映しており、買手が取引に当たって指標とする価格であるが、開発素地は供給が限定的で投資採算性を上回る価格で取引される傾向にある。従って、実証的で規範性の高い比準価格を重視し収益価格を参酌のうえ、指定基準地等との検討を踏まえ、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　５－16	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 999,000 円／㎡	[104.7]／100	100／[100.0]	100／[109.9]	[100.0]／100	952,000		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 交通　-3.0 要因　環境　+3.0 行政　+10.0 その他　0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 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／[93.5]	[100.0]／100	952,000		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　-3.0 交通　+1.5 要因　環境　-5.0 行政　0.0 その他　0.0

(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　868,000 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　+9.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：練馬区の直近１年の人口は微増傾向である。マンション、店舗等の賃料は上昇傾向であるが、今後の金利動向に留意が必要である。 地域要因：高層店舗兼共同住宅のほか、低中層の共同住宅等も見られる路線商業地域である。地域要因に特段の変動はない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。