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)5-11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社建築鑑定
練馬(都)5-11	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　　土井　小咲

鑑定評価額	106,000,000 円	１㎡当たりの価格	870,000 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]	660,000 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	練馬区練馬四丁目６７１３番３「練馬４－２５－１３」				②地積 (㎡)	122 ( )	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25m)
	1:2	店舗兼共同住宅 S3	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	西12m区道	水道、ガス、下水	都営豊島園近接		(その他) (100, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　0　m、南　10　m、北　70　m	②標準的使用	３階程度の店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　8.5 m、奥行 約　15 m、規模　125 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：１２m区道 / 交通施設：都営豊島園駅東方近接 / 法令規制：近商 (100, 300) 防火 高度(3種最高25m)		
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域である。ワーナーブラザーズスタジオツアー東京の周辺に位置し、商環境は順調に推移するものと予測される。		

(3) 最有効使用の判定	３階程度の店舗兼共同住宅地			(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	934,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	721,000 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区における近隣商業地域である。主たる需要者は賃貸事業を目的とする法人等が中心となっており、自己利用目的の事業者等の需要も一定数認められる。近隣商業地域における土地の供給は少ないが、需要は底堅いことから、地価は上昇傾向が継続している。土地価格は画地規模等により差異があるが、総額１億円前後から３億円台が中心である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域と判断される近隣商業地等の事例を採用しており説得力を有する。収益価格は最有効使用の建物を想定して、適切に純収益及び還元利回り等を査定している。主たる需要者は、代替・競争関係にある不動産の取引価格について着目するとともに、不動産の有する収益性にも着目して意思決定を行う。したがって、比準価格及び収益価格を関連付け、周辺公示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 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 -2.0 / 交通 -1.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 785,000 円/㎡	[104.8] / 100	100 / [103.0]	100 / [92.2]	[100.0] / 100	866,000			
(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 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 820,000 円/㎡	[108.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	[100.0] / 100	864,000			

(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 793,000 円/㎡	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ける取引価格は上昇傾向で推移しており、取引事例の路線価倍率は高めに位置している。
	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/㎡		[地域要因] 店舗兼共同住宅が多い都営豊島園駅前の商業地域である。店舗や共同住宅の賃料は上昇傾向にあり、不動産価格は上昇している。
	②変動率 年間 +9.7 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。