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　６日提出
練馬(都)　５ － 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般社団法人Ｉ＆Ａ
練馬(都)　５ － 12	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　田中　眞由美

鑑定評価額	44,900,000 円	１㎡当たりの価格	712,000 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]	550,000 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
					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	練馬区北町一丁目１８１番５「北町１－３２－１」			②地積(㎡)	63 ( )	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 高度(3種最高35m) （その他） 地区計画等(100,400)
	1：2	店舗兼住宅 Ｓ３	中小規模の小売店舗が建ち並ぶ商業地域	南西8.2 m 区道	水道、ガス、下水	東武練馬450 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　110 m、西　100 m、南　20 m、北　10 m			②標準的使用	３階建程度の店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　6 m、奥行　約　11 m、規模　65 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	８．２m区道	交通施設	東武練馬駅南東方450 m	法令規制 近商(100,400) 防火 高度(3種最高35m) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	旧川越街道の下練馬宿に形成された、古くからある日用品や食料品等を販売する小売店舗を中心とした商店街である。近隣商業地域として熟成しており、画地規模も小さいことから当分の間は現状を維持すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	３階建程度の店舗住宅併用地		(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　740,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　426,000 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低層店舗や店舗兼共同住宅が建ち並ぶ駅周辺の近隣商業地域である。中心となる需要者は、地縁的選好性を有する自営業者及び事業法人または地元不動産業者である。駅周辺の容積率が高い土地に対する取得意欲は堅調で、供給は限定的であり、地価は上昇傾向にある。立地・規模により価格帯は様々であるが、６０㎡程度の画地であれば４千万円台である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は練馬区内の主として商店街の画地規模の小さい取引事例を収集し、比準を行っており規範性が高い。収益価格は、店舗兼共同住宅の賃貸運営を想定したが、画地規模が小さく投資効率が劣るため低位に試算された。自営業者等の自己使用目的が取引の中心であることから比準価格を重視し、収益性を反映した収益価格を参酌のうえ、指定基準地からの検討を踏まえ、標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。			

(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 － 13	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　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　街路 +7.0 域　交通 +7.0 要　環境 +12.0 因　行政 -10.0 その他 0.0
	公示価格 784,000 円／㎡	[104.5]/100	100/[100.0]	100/[115.4]	[100.0]/100	710,000			
(9)指定基準地の検討か	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　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　街路 +1.0 域　交通 +7.0 要　環境 +29.0 因　行政 -10.0 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/[125.5]	[100.0]/100	709,000			

(10)対象基準地の検討年から標準価格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　661,000 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　+7.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：練馬区の土地取引件数は増加傾向、人口は微増傾向、オフィス・店舗・マンションの賃料は上昇傾向である。 地域要因：駅周辺の店舗併用住宅の需要は堅調で、供給が限定的であることから地価は上昇傾向にある。 個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。