

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須藤不動産鑑定
練馬（都） - 2	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 須藤 裕之 印

鑑定評価額	63,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	387,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	310,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区関町南三丁目 7 8 2 番 1 4 「関町南 3 - 3 0 - 5」				地積 (㎡)	165 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,100) 準防		
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅、寮等のほかに 農地も見られる住宅地域		南5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	武蔵関850 m		高度(1種) (その他) (60,100)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 80 m、北 80 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 18 m、		規模 160 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 基準方位北 5 . 5 m区道		交通 施設	武蔵関駅 南方850 m		法令 規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅のほかに寮等もみられる低層住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変化は見られず、住環境についても現状維持と予測する。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	方位		+5.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 397,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 269,000 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		同一需給圏は主として、練馬区南西部及び隣接市区のうち西武新宿線沿線に存する住宅地域である。需要者は区内を中心に周辺市区に居住する一次取得者・買換取得者層が中心である。青梅街道の南方に位置し、最寄駅のほか、バス便を利用して人気の高い吉祥寺駅を利用可能であり、需要は比較的安定している。価格帯としては、総額の観点から細分化の傾向が見られ、土地価格が4千万円～5千万円台、新築戸建住宅で5千万円～6千5百万円程度である。									
(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取引事例より試算し、市場の実態を反映した客観的な価格を得た。収益価格はやや低位に試算されたが、賃貸アパート等も見られる中、収益性に着目した取引は少なく、主たる市場参加者は専ら居住の快適性、利便性に着目した自用目的の取引を行うためと思路する。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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 示価格 と格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 練馬 - 38		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 -7.0 要 環境 +16.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 394,000 円 / ㎡		[100.3] 100	100 [102.0]	100 [105.7]	[105.0] 100	385,000				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 練馬(都) - 20		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +4.0 要 環境 +4.0 因 行政 +2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 430,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [111.4]	[105.0] 100	386,000				
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 386,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気はコロナ禍の影響で先行き不透明。練馬区内の人口や土地取引件数は一時的に減少したものの年間ではほぼ横ばいで推移している。					
	〔地域 要因〕					最寄駅のほか吉祥寺方面も利用可能な住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。					
	〔個別的 要因〕					個別的要因の変動はない。					
変動率		年間 +0.3 %	半年間 %								