

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定パートナーズ
練馬(都) - 2	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 川村 恵

鑑定評価額	64,700,000 円	1㎡当たりの価格	392,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	310,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 16 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					練馬区関町南三丁目 7 8 2 番 1 4 「関町南 3－3 0－5」					②地積 (㎡)	(165)	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			1 低専 (50,100) 準防 高度(1種) (その他) (60,100)						
	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									
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 70 m、西 80 m、南 80 m、北 80 m					②標準の使用		低層住宅地								
	③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															
	④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)	
	⑤地域要因の将来予測		武蔵関駅から徒歩圏内の既成住宅地域である。地域要因に特段の変化は見られないことから、当面は現状の住環境が維持されるものと予測する。															
(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 400,000 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、西武新宿線沿線の練馬区南西部及びその隣接市区をも含んだ住宅地域である。主たる需要者は、同一需給圏を中心に、一部多摩地区から流入する個人や建売業者が想定される。最寄駅のほか、人気の高い吉祥寺駅へもバスによりアクセス可能なことから、需要は比較的高い。総額の観点から細分化の傾向が見られ、土地価格は3 0 坪弱程度で4 千万円台程度、新築戸建住宅で5 千万円台半ば～7 千万円程度が価格帯の中心となっている。																	
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は関町地区の住宅地域の事例から、市場性を反映した客観性の高い価格を求めており、その信頼性は高い。収益価格は賃貸共同住宅を想定し、周辺の賃貸事例より想定賃料を算定して価格を求めた。近隣地域周辺にはアパート等も見られるが、取引の中心は自用の住宅用地取得目的であることから、比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、公示価格及び指定基準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公規 価示 標準 価と 格し をた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 練馬 — 38		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	標準街路	0.0	地域街路	-1.5						
	公示価格 397,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [105.7]	[105.0] 100	390,000		標準交通	0.0	地域交通	-5.0						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号 練馬(都) — 20		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	標準環境	0.0	要因環境	+13.0						
	前年指定基準地の価格 430,000 円/㎡								[101.6] 100	100 [105.0]	100 [111.9]	[105.0] 100	390,000	補正画地	+5.0	因行政	0.0	
									補正行政	0.0	その他	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 387,000 円/㎡				③価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	練馬区の地価は、供給が少ない中需要は底堅い状況が続き、堅調に推移してきたが、円安・物価高が進んでおり、先行きは不透明である。											
	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〕	最寄駅のほか吉祥寺駅へもバスによりアクセス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。										
	②変動率 年間 +1.3 % 半年間 %							〔個別的 要因〕	個別的要因の変動はない。									