

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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	66,800,000 円	1㎡当たりの価格	405,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	320,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 20 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782番14 「関町南3-30-5」				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)準防高度(1種)(その他) (60,100)			
	1:2	住宅W2	一般住宅、寮等のほかに農地も見られる住宅地域	南5.5m 区道	水道、ガス、下水	武蔵関850m				
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 80m、南 80m、北 80m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 18m、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 5.5m区道	交通施設	武蔵関駅 南方850m	法令 1低専(60,100)準防高度(1種)		
	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	417,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	275,000 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30坪弱程度で4千万円台程度、新築戸建住宅で6千万円台～7千万円台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	比準価格は関町及び上石神井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、収益価格を参照の上、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)公規価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -1.5 域 交通 -5.0 要 環境 +13.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	練馬	- 38	[101.7] 100	100 [102.0]	100 [105.7]	[105.0] 100	404,000			
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +0.5 域 交通 +4.0 要 環境 +5.0 因 行政 +2.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	437,000 円/㎡		[103.2] 100	100 [105.0]	100 [111.9]	[105.0] 100	403,000		
(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 392,000 円/㎡			価格変動形成要因	変動状況	要因	練馬区の直近1年での人口及び土地取引件数は微増しており、土地取引価格は上昇傾向にあるが、円安・物価高等に留意が必要。			
	- 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/㎡									
	変動率	年間	+3.3 %	半年間	%					