

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かとうの不動産鑑定士事務所
練馬（都） — 5	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 上遠野 公一
鑑定評価額	46,000,000 円		1㎡当たりの価格	418,000 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 3 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	330,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格			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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区貫井三丁目534番5「貫井3-29-21」				②地積(㎡)	110	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)地区計画等(60,100)				
	1:1.2	住宅W2	一般住宅のほかに学校等が見られる住宅地域	北4 m区道	水道ガス下水	富士見台680 m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 65 m、南 15 m、北 0 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 10 m、奥行 約 11 m、規模 110 ㎡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、4 m区道	交通施設	富士見台駅北西方680 m	法令規制	1 低専(50,100)準防高度(1種)地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	最寄り駅から徒歩9分程度の戸建住宅が多い既存の低層住宅地域で、地域要因の大きな変動が見込まれないことから、今後とも現状の比較的閑静な住環境等を維持するものと予測する。									
(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			0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			424,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			226,000 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、主に練馬区内の、西武池袋線、西武新宿線の各駅徒歩圏の低層住宅地域である。需要者の中心は区内外の一次取得者層及び買換え層、中規模画地では建売業者等の参入もみられる。駅徒歩圏で住環境が比較的良好なため需要は底堅い一方、供給は限定的で、コロナ禍に拘らず需給関係は改善してきた。需要の中心価格帯は、土地が4千万円～5千万円台程度、新築の戸建住宅では、画地の細分化により総額を抑えた6千万円～7千万円台である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場では自用目的の個人による住宅・土地取引が大半で、対象基準地は、居住の快適性等が重視され、取引価格の水準を指標に価格形成がなされている住宅地域に存する。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。よって、周辺標準地等との価格均衡にも留意し、市場参加者の属性を踏まえ信頼性の高い取引事例に基づいた実証的で説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を参照して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	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 対象基準地の標準価格(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 練馬 — 29 公示価格 414,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	418,000					
(9) 指か定ら基の準検地討	① 指定基準地番号	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	— 前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 410,000 円/㎡			③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	低金利等の経済状況下、建築費上昇や土地取引件数の減少がみられるも、取得支援策もあり新築分譲・中古住宅の市況は概ね堅調である。					
	①ー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 練馬 — 29 公示価格 414,000 円/㎡				〔地域要因〕	富士見台駅徒歩圏の既成住宅地域で、駅前には各種店舗が集積し生活利便性のほか住環境等が良好である。地域要因に格別の変動はない。					
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +2.0 %	半年間 +1.0 %								