

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社建築鑑定
練馬(都)-18	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 土井 小咲
鑑定評価額	38,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	349,000 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 2日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年 1月]	275,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 7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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		練馬区貫井四丁目3 4 5 7 番 9 「貫井4 - 4 5 - 3 3」				地積 (㎡)	111 ()	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)			
	1:1.5	住宅 W2		中小規模一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域		北西5m区道	水道、 ガス、 下水	富士見台 1.3km		(その他) (60, 100)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 20 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 13 m、規模				120 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 5 . 0 m区道	交通 施設	富士見台駅 北西方1.3km		法令 規制	1 低専 (60, 100) 準防 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測		富士見台駅から徒歩圏に位置する低層住宅地域として成熟している。住環境に影響を及ぼす特段の地域要因は認められず、当分の間は現状を維持していくものと予測される。										
(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 +1.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		356,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		184,000 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内の西武池袋線等の各駅から徒歩圏の低層住宅地域である。典型的需要者は自己の居住用として一般住宅を取得する個人のエンドユーザーであり、買い換え層及び一次取得者層である。最寄駅までやや距離を有しているものの成熟した住宅地として需要が認められ、地価は上昇傾向にある。土地総額の中心価格帯は、敷地の細分化により3千万円台後半～4千万円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		基準地は富士見台駅から徒歩圏の低層住宅地域に存しており、典型的需要者は収益性よりも居住の快適性等を重視している。比準価格は同一需給圏内の類似地域において個人が取得した住宅地の取引事例を採用し、市場の実態を反映した客観的な価格を得た。一方、収益価格は収益性の高い建物の想定が難しく、低位に試算された。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 練馬-47		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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +4.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	公示価格 401,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [101.0]	100 [115.8]	[101.0] 100	350,000		画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	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		街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定 から の 検 討	指定基準地番号 練馬(都)-5		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 -1.0 交通 +6.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 410,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [120.7]	[101.0] 100	350,000		画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 343,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 練馬区の人口は減少傾向も見られたが、令和4年4月以降は増加傾向となった。戸建の新設着工件数は、令和3年は前年比微増であった。							
	-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] 富士見台駅から徒歩圏の住宅地域である。新型コロナの影響を受ける前まで住宅地需要・価格は回復している。							
	変動率 年間 +1.7 % 半年間 %					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							