

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) - 19	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 川村 恵

鑑定評価額	43,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	306,000 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]	245,000 円 / m ²
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区南大泉二丁目 7 3 番 7 3 「南大泉 2 - 1 5 - 9」				地積 (㎡)	143 ()	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 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建 ち並び住宅地域		南西4 m 区道	水道、 ガス、 下水	保谷1.2 km				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 45 m、西 45 m、南 45 m、北 45 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、				規模 150 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 4 m区道		交通	保谷駅 南方1.2 km		法令	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)	
		事項		路		施設			規制	高度(1種)	
	地域要因の将来予測	戸建住宅、アパート等が建ち並び地域であり、最寄駅からやや距離があるものの、住宅地としての熟成度は高く、当面は現状を維持していくものと予測する。									
(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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 312,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 144,000 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、西武池袋線及び新宿線沿線の練馬区および周辺市区の最寄駅からやや距離がある住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏に居住する戸建住宅取得目的の個人や建売分譲を目的とする不動産業者が中心であり、住環境が良好なため需要は底堅い。中心価格帯は3 5 坪程度の画地で3 千万円台半ば～4 千万円強、新築建売住宅で総額5 千万円台半ば～6 千万円台半ば程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は南大泉地区を中心とする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 価と 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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	標準地番号 練馬 - 13							準 交通 0.0	域 交通 +4.0		
	公示価格 333,000 円 / ㎡	[100.7] 100	100 [105.0]	100 [109.2]	[104.0] 100	304,000	化 環境 0.0	要 環境 +4.0			
							補 画地 +5.0	因 行政 0.0			
							正 行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	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	地 街路 +1.5		
	練馬(都) - 35							準 交通 0.0	域 交通 -5.0		
	前年指定基準地の価格	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	[104.0] 100	305,000	化 環境 0.0	要 環境 -11.0			
							補 画地 0.0	因 行政 -1.0			
							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 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 303,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 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。					
	- 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					〔地域 要因〕	保谷駅からやや距離のある、閑静な住宅地域であり、地域要因に特段の変化はない。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡						〔個別的 要因〕	個別的要因に特段の変動はない。			
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %								