

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月7日提出
練馬(都)-20 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	N X不動産株式会社	
練馬(都)-20	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士	塩田 研太郎
鑑定評価額	72,100,000 円		1㎡当たりの価格		437,000 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	[令和 4年 1月]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 15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		練馬区関町北二丁目 6 2 8 番 2 3 「関町北 2 - 9 - 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 中専 (50, 150) 準防 高度(2種最高17m)		
	1.2:1	住宅 W2		中小規模一般住宅が 多い区画整然とした 住宅地域		南6m区道	水道、 ガス、 下水	武蔵関 410m		(その他) (60, 150)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 80 m、南 30 m、北 40 m					標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 10 m、規模		150 ㎡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 m区道	北、6	交通 施設	武蔵関駅 南方410m	法令 規制	1 中専 高度(2種最高17m) (60, 150) 準防	
	地域要因の 将来予測		武蔵関駅から徒歩圏内の住宅地域で、一般住宅や共同住宅が多い地域であり、当分の間は現状を維持していくものと予測する。コロナ禍の影響に注意が必要である。									
(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		443,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		243,000 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西武新宿線沿線の練馬区及び隣接市区内の住宅地域である。需要者は区内を中心に周辺市区に居住する一次取得者や買換取得者層である。武蔵関駅から徒歩圏の良好な住宅地であり、新型コロナウイルスの影響による需要の大きな変化は認められない。中心となる価格帯は、土地が画地規模 1 0 0 ㎡ ~ 1 2 0 ㎡ 程度で総額 4 千万円 ~ 5 千万円程度、新築戸建住宅が総額 5 千万円台 ~ 6 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		近隣地域及びその周辺にはアパート等の賃貸物件も見受けられるが、武蔵関駅に近い住宅地として自用目的の取引が中心である。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、比準価格に比較して低位に試算された。また、規範性の高い取引事例を重視して試算した比準価格は実証的であり、説得力を有する。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示 標準 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 練馬-35		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 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
	公示価格 433,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [105.0]	100 [/]	[105.0] 100	437,000					
(9) 指定 からの 標準 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 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 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 430,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 人口は直近は微増、土地取引件数は直近は減少、新設住宅着工戸数は、直近は微減で推移している。							
	-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 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 練馬-35 公示価格 433,000 円/㎡				[地域要因] 武蔵関駅に近く、住環境も良好のため需要は堅調である。地域要因に大きな変化はない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +1.6 % 半年間 +0.9 %											