別記様式第６

鑑 定 評 価 書 （令和 5 年地価調査）

令和 5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	ＮＸ商事株式会社
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	74,400,000 円	１㎡当たりの価格	451,000 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 5日	(6)路線価	[令和 5 年 1月]	360,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	練馬区関町北二丁目６２８番２３ 「関町北２－９－５」			②地積(㎡)	165 ( )	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	①範囲	東 40 m、西 80 m、南 30 m、北 40 m ②標準的使用 低層住宅地
	③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
	④地域的特性	特記事項：特にない 街路：基準方位 北、６m区道 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
	⑤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、格別の地域要因の変動は見られないため、当分の間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 +5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 458,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 250,000 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１００㎡～１２０㎡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)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 練馬-35	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 444,000 円/㎡	[101.6]/100	100/[105.0]	100/[/]	[105.0]/100	451,000	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 437,000 円/㎡ ①-2 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 444,000 円/㎡ ②変動率 年間 +3.2 % 半年間 +1.6 %	③価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 人口は概ね横ばい、土地取引件数は概ね横ばい、新設住宅着工戸数は直近はマイナス傾向で推移している。 [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見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。