

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 4 年地価調査 ）

令和 4年 7月 6日提出
練馬(都)-24 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アールオー
練馬(都)-24	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 盧 昌作
鑑定評価額	49,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	327,000 円/m ²	

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] 路線価又は倍率 倍率種別	260,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		練馬区谷原三丁目 1 6 7 8 番 3 「谷原 3 - 6 - 1 3」				地積 (㎡)	152 ()	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)
	1:1.2	住宅 L S 2		一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域		東5m区道	水道、 ガス、 下水	石神井公園 1.7km		(その他) (60, 100)
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 50 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 11 m、奥行 約 13.5 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	基準方位北 5 m区道	交通 施設	石神井公園駅 北東方1.7km	法令 規制	1 低専 (60, 100) 準防 高度(1種)
	地域要因の 将来予測		最寄駅からの距離を有する既存の一般住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められず、当面は現状を維持して推移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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		333,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		170,000 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、練馬区中央部から西部にあって西武池袋線、都営大江戸線、東武東上線の各駅からやや距離を有する住宅地域。主たる需要者は、練馬区及びその周辺市区の一次取得者である。交通利便性は相対的に劣るが値ごろ感から一定の需要は見られる。市場の中心価格帯は、1 5 0 ㎡程度の戸建住宅地で4千万円台後半、新築戸建住宅は敷地規模をやや小さくして5千万円～6千万円程度と把握される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域にあって、主たる需要者は自用を目的としており収益性よりも居住の快適性を重視する。周辺地域にはアパート等の収益物件も散見されるが、低容積率で駅からの距離も遠く投資採算性に乏しいため収益価格は低位に求められた。よって市場の実態を反映し、より信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌して、さらに指定基準地との検討、地価公示標準地との規準も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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-28		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -1.5 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 304,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [93.6]	[102.0] 100	327,000			
(9) 指定からの検討 指定基準地	指定基準地番号 練馬(都)-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 +0.5 交通 -8.5 環境 +4.0 行政 -1.0 その他 -18.0
	前年指定基準地の価格 247,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [77.6]	[102.0] 100	327,000			
(10) 対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 322,000 円/㎡				価格形成要因の 変動状況	一般的要因 練馬区の人口、高齢化率は横ばい傾向である。建築費高騰もあり住宅価格は上昇しているが世界的インフレの影響が懸念されている。				
	-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 公示価格 円/㎡					地域要因 駅距離を有する住宅地域であるが値ごろ感から需要は底堅い。地域要因に特段の変動は認められない。				
	変動率 年間 +1.6 % 半年間 %					個別的要因 個別的要因に特段の変動はない。				