

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かとうの不動産鑑定士事務所
練馬(都) - 34	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 上遠野 公一

鑑定評価額	60,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	406,000 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]	320,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区関町東一丁目 4 6 番 7 「関町東 1 - 1 4 - 2」				地積 (㎡)	150 ()	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)		
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		南6 m 区道	水道 ガス 下水	武蔵関570 m		(60,100)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 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 12.5 m、奥行 約 12 m、規模 150 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 基準方位北、6 m区道		交通施設	武蔵関駅東方570 m		法令 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	最寄り駅から徒歩 7 分程度の戸建住宅のほかに共同住宅等が見られる既成の低層住宅地域で、地域要因の大きな変動が見込まれないことから、今後とも現状の良好な住環境を維持しつつ推移するものと予測する。									
(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 416,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 236,000 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、主に練馬区西部で西武新宿線、西武池袋線の各駅徒歩圏の低層住宅地域である。需要者の中心は区内外の一次取得者層及び買換え層、中規模画地では建売業者等の参入もみられる。駅徒歩圏の値頃感のある物件の需要は底堅い一方で、供給が少なく、コロナ禍に拘らず需給関係は改善してきた。土地は、対象基準地の画地規模程度で 6 千万円前後、新築建売住宅は、画地細分化等により総額を抑えた 6 千万円～7 千万円台が取引の中心と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場では自用目的の個人による住宅・土地取引が大半で、対象基準地は、居住の快適性・利便性が重視され、取引価格の水準を指標として価格形成がなされている住宅地域に存する。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低位に試算された。よって、周辺標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、信頼性の高い取引事例に基づいた実証的で説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 練馬 - 79		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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -2.5 要 環境 -0.5 因 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 375,000 円 / ㎡		[100.9] 100	100 [102.0]	100 [96.0]	[105.0] 100	406,000				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 練馬(都) - 20		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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +1.5 要 環境 +3.5 因 行政 +2.5 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 430,000 円 / ㎡		[101.6] 100	100 [105.0]	100 [107.7]	[105.0] 100	406,000				
(10) 対年ら象標の基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 400,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因	低金利等の経済状況下、建築費上昇や土地取引件数の減少がみられるも、取得支援策もあり新築分譲・中古住宅の市況は概ね堅調である。					
	- 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					地域要因	武蔵関駅徒歩圏の低層住宅地域で、比較的駅に近く生活利便性等が良好なことから、需要が底堅い。地域要因に格別の変動はない。				
							個別的要因	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 %								