

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	ときわ鑑定コンサルティング
練馬(都) - 34	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 向原 信克

鑑定評価額	69,300,000 円	1㎡当たりの価格	462,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	360,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 13 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 特にない。		街路 基準方位：北 6 m区道		交通施設	武蔵関駅 東方570 m		法令規制 1 低専 (60,100) 準防高度 (1種)	
	地域要因の将来予測	最寄り駅から徒歩圏に位置し、戸建住宅のほか共同住宅等が見られる既成の低層住宅地域である。既に熟成した住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持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 473,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 253,000 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、練馬区西部のうち西武新宿線沿線等を最寄り駅とする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層のほか、規模によっては建売業者等も散見される。最寄り駅から徒歩圏内にあり、利便性の良好な住宅地域であるため、地価は引き続き上昇傾向が継続している。需要の中心となる価格帯は、土地価格は画地規模 1 0 0 ㎡前後で 4 千万円台、新築建売住宅は総額 6 千万円 ~ 8 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	比準価格は同一需給圏内の取引事例から市場性を反映した実証的な価格を得た。収益価格は賃貸共同住宅の建築を想定し、類似の賃貸事例等に基づいて求めた理論的な価格である。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏内で共同住宅も見られる住宅地域であるが、自用目的の取引が中心で収益性よりも居住の快適性を反映した市場性が重視される地域である。以上から比準価格を重視し、収益価格を参酌して指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格と値しをた	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 - 79							準 交通 0.0	域 交通 -2.5	
	公示価格 417,000 円 / ㎡	[103.1] 100	100 [102.0]	100 [ 95.6]	[105.0] 100	463,000	補 画地 +2.0	要 環境 -1.0		
							正 行政 0.0	因 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 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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 471,000 円 / ㎡	[105.7] 100	100 [105.0]	100 [107.7]	100	462,000		準 交通 0.0	域 交通 +1.5	
							化 環境 0.0	要 環境 +4.0		
							補 画地 +5.0	因 行政 +2.0		
							正 行政 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 438,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的〕	練馬区の直近 1 年の人口は、微増傾向である。土地取引件数は、第 1 四半期で増加 (対前年同期比) となっている。				
	- 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 -				〔地域〕	武蔵関駅から徒歩圏の低層住宅地域。比較的最寄り駅に近く生活利便性が良好なため、地価は上昇傾向にある。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +5.5 %	半年間 %							