

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICE 横山	
練馬(都)-1	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士	横山 宗忠 印
鑑定評価額	84,900,000 円		1㎡当たりの価格		491,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	390,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区旭丘二丁目22番43 「旭丘2-22-7」			②地積 (㎡)	173 ()	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 低専 (60, 150) 準防 高度(1種)				
	1:2	住宅 W3		中規模の一般住宅が 多い住宅地域	南西4.3m区道	水道、 ガス、 下水	江古田 680m		(その他) (70, 150)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 10 m、奥行 約 16 m、規模			160 ㎡程度、形状		長方形					
	④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 4.3m区道	交通 施設	江古田駅 東方680m	法令 規制	1 低専 (60, 150) 準防 高度(1種)			
	⑤地域要因の 将来予測	江古田駅から徒歩圏内で中規模の一般住宅が多く見られる住宅地域。住環境に影響を与えるような地域要因の変化は認められず、よって当分の間は現状を維持していくものと予測される。											
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地の 個別的 要因	方位		+4.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		499,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		275,000 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や地下鉄有楽町線・同副都心線等の各駅から徒歩圏内で区内及び隣接区内に広がる住宅地域。需要者は区内や周辺区に居住する個人のほか、建売業者等が想定される。江古田駅及び小竹向原駅から徒歩圏内の交通利便性を伴う良好な住宅地域であり、コロナ禍においても根強い需要を維持している。中心となる価格帯は、土地が画地規模100㎡～120㎡程度で総額4千万円台～5千万円台、新築戸建住宅が総額6千万円台～7千万円台である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地周辺では自己居住目的の戸建住宅取引が中心である。アパート等も散見されるが賃貸市場の動向は価格形成に大きな影響を与えるほどではない。収益価格が低位に試算されているのは、こうした市場特性、地域特性を反映し需要者の嗜好性が収益性よりも居住の快適性を重視する傾向にあるためである。以上を踏まえ、本件では市場の実態を反映した比準価格を中心に収益価格を参酌し、地価公示標準地との規準を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 練馬-60		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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.5 -3.5 +2.0 -3.0 0.0
	公示価格 456,000 円/㎡		[100.2] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	[104.0] 100	490,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.5 -3.5 +2.0 -3.0 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	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		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地 の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 488,000 円/㎡			③ 価格 変動 状況 要因 の	[一般的] 最新の四半期別土地取引件数（前年同期比）は改善し、人口も回復傾向にある。今後は新型コロナのほかウッドショックにも留意が必要。								
	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 公示価格 円/㎡				[地域] 都心や生活利便施設等への接近性が良好な住宅地域。住環境にも優れており、コロナ禍においても引き続き根強い需要を維持している。								
	②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。								