

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
鑑定評価額	87,000,000 円		1㎡当たりの価格	503,000 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 4日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	400,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	所在及び地番並びに「住居表示」等					練馬区旭丘二丁目2番43 「旭丘2-22-7」		地積 (㎡)	173 ()	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 (60, 150) 準防 高度(1種0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	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m					標準的使用 低層住宅地						
	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							
	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) 高度(1種) (70, 150)	
	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					512,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格					276,000 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で交通利便性を伴う住宅地域であることから需要は堅調で、地価も上昇傾向となっている。中心となる価格帯は、土地が画地規模100～120㎡程度を前提に総額5～6千万円台、新築戸建住宅が総額6～7千万円台程度である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当地域における不動産取引は、自己使用を目的とした更地や建付地の取引が中心であり、本件では、近隣地域や類似地域において多数の信頼性ある取引事例を収集し得た。一方、対象基準地は住環境の概ね良好な低層住宅地域内に在し、収益性に対する需要者の選好度は低く、そのため収益価格は低位に求められたものと思料される。よって、本件では比準価格を標準に収益価格を参酌し、指定基準地との検討、地価公示標準地との規準も踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(8)公 示 価 格 と し た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 練馬-58		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 +3.5 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 523,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [107.7]	[104.0] 100	500,000						
(9)指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 練馬(都)-30		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 +1.5 交通 -3.5 環境 +2.0 行政 -3.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 457,000 円/㎡		[102.2] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	[104.0] 100	501,000						
(10)対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 491,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要因]	回復傾向にあった区内土地取引件数は、やや停滞気味となった。今後はウッドショックのほかウクライナショックの影響にも留意が必要。						
	-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]	都心や生活利便施設等への接近性が良好な住宅地域。住環境にも優れ引き続き根強い需要を維持している。地域要因に特段の変化はない。						
	変動率 年間 +2.4 % 半年間 %					個別的 [要因]	個別的要因に変動はない。						