

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中不動産鑑定事務所
練馬(都)-8	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 木内 かをり 印
鑑定評価額	47,000,000 円	1㎡当たりの価格	435,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	350,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月10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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区豊玉南三丁目8番30 「豊玉南3-8-5」			②地積 (㎡)	108 ()	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 中専 (60, 200) 準防 高度(2種最高20m)	
	1:2	住宅 W2		一般住宅、共同住宅 が多く見られる住宅 地域	南6m区道	水道、 ガス、 下水	野方 870m		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 80 m、南 40 m、北 25 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 7 m、奥行 約 15 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 道	基準方位北6m区	交通 施設	野方駅 北方870m	法令 規制	1 中専 準防 高度(2種最高20m) (70, 200)
	⑤地域要因の将来予測		低層住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、住環境に影響を与える特段の要因も認められないため、当分の間は現状のまま推移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	+5.0	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		447,000 円/㎡				
			収益還元法	収益価格		308,000 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、西武池袋線及び西武新宿線沿線の練馬区及び隣接区市内における住宅地域。需要者は、区内を中心に区外からの流入者も含む一次取得者層や買替層、建売業者等が中心である。新型コロナウイルス感染症による景気後退の影響で弱含んでいた地価は、住宅供給不足により横ばいからやや上昇傾向にある。市場の中心的な価格帯は、土地価格が地積100㎡程度で4千万円台、新築建売住宅で5千万円台後半～6千万円台前半である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は規範性の高い取引事例より試算し、市場の実態を反映した客観的な価格を得た。収益価格が低位に試算されているが、近隣地域が収益性よりも居住の快適性を重視する低層住宅地域に存するためであり、賃貸用不動産も見られるものの、価格形成の中心材料とはなっていない。よって、本件では市場の実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、周辺公示地や指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 練馬-72	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 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 0.0 交通 +3.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 424,000 円/㎡	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	434,000				
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 練馬(都)-20	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 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 430,000 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[98.4]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	437,000				
(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 円/㎡			③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 区の人口はコロナ禍で減少傾向にあったが、4月以降、日本人人口は増加傾向に転じた。新築戸建住宅は供給不足が顕著となっている。					
	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/㎡				[地域要因] 最寄駅からはやや距離があるが、徒歩圏内の成熟した住宅地域。住環境良好で住宅需要は比較的安定している。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 % 半年間 %									