

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社建築鑑定
練馬(都)-8	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 土井 小咲
鑑定評価額	49,800,000 円	1㎡当たりの価格	461,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	360,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月19日	(5)価格の種類	正常価格	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	練馬区豊玉南三丁目8番30 「豊玉南3-8-5」				地積 (㎡)	108	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					
	1:2	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	1中専(60,200)準防高度(2種最高20m) (その他) (70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東70m、西80m、南40m、北25m			標準の使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約7m、奥行約15m、規模100㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街道	標準方位北6m区道	交通施設	野方駅北方870m 法令規制 1中専(70,200)準防高度(2種最高20m)				
	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	477,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	337,000 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低層住宅地域である。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及び買換え取得者層が中心であるが、画地規模の大きい土地は建売業者による需要とも競合する。最寄駅から徒歩圏内の良好な住環境の住宅地域であり、地価は上昇している。土地総額の中心価格帯は、基準地程度の規模で5千万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地周辺は賃貸用不動産も散見されるが、中心は戸建住宅であり、典型的需要者は収益性よりも居住の快適性等を重視している。比準価格は同一需給圏内の類似地域における住宅地の取引事例から試算した価格で、市場性を反映した価格である。一方で、収益価格は敷地規模等より収益性の高い建物の想定が難しく、低位に試算された。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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	代表標準地 標準地番号	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	対象基準地の標準価格 (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 0.0 交通 +3.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	練馬-72		[101.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[105.0] 100	461,000				
	公示価格	444,000 円/㎡									
(9)指定基準地の検討	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 +4.0 環境 -3.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	437,000 円/㎡	[103.2] 100	100 [105.0]	100 [97.9]	[105.0] 100	461,000				
(10)対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格	444,000 円/㎡								
	-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/㎡								
	変動率	年間	+3.8%	半年間	%						
	変動状況要因の	[一般的要因] 練馬区の人口は直近1~2年は概ね横ばいである。新設住宅着工戸数は減少傾向であるが、区内住宅地の地価は上昇傾向である。 [地域要因] 最寄駅から徒歩圏内の成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。地域における取引総額及び地価は上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									