

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 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	350,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区向山二丁目3番21 「向山2-24-10」			②地積 (㎡)	180 ()	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 (50,100) 準防	
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北東5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	西武豊島園500 m	高度(1種) (その他) (60,100)	

②近隣地域	①範囲	東 60 m、西 80 m、南 60 m、北 60 m					②標準の使用	低層住宅地	
	③標準の画地の形状等	間口 約 14 m、		奥行 約 13 m、		規模 180 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形	
	④地域的特性	特記	特になし		街	基準方位 北 5.5 m区道	交通	西武豊島園駅南西方500 m	法令 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)
		事項			路		施設		規制
	⑤地域要因の将来予測	最寄り駅から徒歩圏の閑静な住宅地域として成熟しており、居住環境に影響を与える特段の要因変化は認められないことから、今後も現況を維持して推移するものと予測する。							

(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	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	440,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	254,000 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、主に練馬区および周辺区において西武池袋線、同豊島線、都営地下鉄大江戸線沿線の各駅より徒歩圏内にある住宅地域である。需要者は練馬区内外からの戸建住宅取得目的の一次取得者や買替取得者が中心。新型コロナの影響により一時的に地価の停滞が見られたが、戸建住宅を中心に需要が戻り安定的に推移しており、地価は回復基調にある。30坪程度の更地で4千万円弱、新築建売住宅で総額6千万円程度までが取引の中心価格帯である。
----------	---

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	アパートも散見されるが一般住宅の方が多く建ち並ぶ住宅地域である。収益性より居住快適性が強く志向される住宅地域であり、また基準容積率も100%と低いことから土地の高度利用が困難であり土地価格に見合う賃料水準が未形成で収益価格は低位に試算された。以上より基準地と類似性の高い事例から試算された実証的な比準価格を標準としつつ、収益価格も参照して、周辺類似地域の指定基準地と標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-------------------------------------	---

(8)	①□代表標準地 ■標準地	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 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	-0.5 -2.0 -4.0 0.0 0.0
公規価 示価格	標準地番号 練馬	— 27											
価と 格し をた	公示価格 419,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [93.6]	[101.0] 100	433,000							

(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号 練馬(都)	②時点 修正 — 17	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	標準街路 化交通 補環境 正画地 行政+5.0 その他0.0	地街路 域交通 要環境 因行政 その他	-0.5 -1.0 -6.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 416,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [92.6]	[101.0] 100	434,000				

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 432,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) 要 因 (地 域) 要 因 (個別的) 要 因	練馬区内の新設住宅着工戸数及び土地取引件数は、令和3年第一四半期においては緩やかな増加傾向となっている。 新型コロナウイルスの影響により一時的に地価は停滞したが、居住環境が良好な既成住宅地としての需要は底堅く、地価は回復基調にある。 個別的要因に変動はない。	
	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/㎡							
	②変動率	年間	+0.5 %	半年間				%