

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	オフィス北村
練馬(都) - 10	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 北村 五月

鑑定評価額	79,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	444,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	350,000 円 / m ²
(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
					倍率種別	
(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		練馬区向山二丁目 3 番 2 1 「向山 2 - 2 4 - 1 0」				地積 (㎡)	180 ()	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 (50,100) 準防 高度(1種) (その他)	
	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		(60,100)	
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 80 m、南 60 m、北 60 m		標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 13 m、		規模		180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない	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			
	地域要因の将来予測	低層住宅地として成熟している。練馬城址公園の整備計画が進行中であり、今後は地域の発展が見込まれる。								
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 457,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 264,000 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		同一需給圏は主として練馬区の住宅地域のうち、西武池袋線・豊島線、地下鉄大江戸線等の各駅から徒歩圏の住宅地域である。需要者の中心は居住目的の個人であるが、アパート経営を目論む投資家のほか建売業者も考えられる。圏内は旧来の住宅地で需要は強く、需給は安定している。需要の中心となる価格帯は、対象基準地と同程度の規模の土地で 8 千万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		需要者はアパート等の経営を目的とした投資家等も考えられるが、多くは居住目的の個人であり、収益性より居住の快適性を重視する傾向が強い。よって、取引市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、かつ周辺類似地域の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 練馬 - 27		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 街路 0.0	地 街路 -0.5
	公示価格 425,000 円 / ㎡		[101.2] 100	100 [105.0]	100 [92.9]	[101.0] 100	445,000		準 交通 0.0	域 交通 -1.7
									化 環境 0.0	要 環境 -5.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 練馬(都) - 17		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	補 画地 +5.0	因 行政 0.0
	前年指定基準地の価格 418,000 円 / ㎡		[101.9] 100	100 [105.0]	100 [92.5]	[101.0] 100	443,000		正 行政 0.0	その他 0.0
									その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 434,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	練馬区の直近 1 年の人口は微減である。新設住宅着工戸数、土地取引件数に大きな変動は見られず、堅調に推移している。					
	- 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				西武豊島園駅徒歩圏内の住環境が良好な住宅地域である。練馬城址公園の整備計画が進行中であり、地域の発展が見込まれる。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %							