

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

鑑定評価額	83,200,000 円	1㎡当たりの価格	462,000 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]	360,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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
(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21「向山2-24-10」				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) (60,100)		
(2)近隣地域	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北東5.5m区道	水道、ガス、下水	西武豊島園500m			
	範囲	東 60m、西 80m、南 60m、北 60m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 13m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北5.5m区道	交通施設	西武豊島園駅南西方500m	法令 1 低専(50,100)準防高度(1種) 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。6月に「スタジオツアー東京」がオープンし、これに合わせて「豊島園」駅がリニューアルされ、練馬城址公園も一部が開園したが、当該地域への直接的影響は現れていない。								
(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	475,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	277,000 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、アパート経営を目的とする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)公規価示準格価と格しをた	代表標準地	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -2.0 要 環境 -4.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	練馬	- 27					462,000		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	練馬(都)	- 17				463,000	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -1.0 要 環境 -6.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	426,000 円/㎡							
(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 444,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	練馬区の直近1年の人口は微増である。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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	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。「スタジオツアー東京」がオープンしたが、直接的影響は現れていない。		
変動率 年間 +4.1% 半年間 %					〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		