

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	N X 不動産株式会社
練馬(都)-14	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 塩田 研太郎
鑑定評価額	62,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	473,000 円/m ²	

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 3日	(6) 路線 価	[令和 4年 1月]	370,000 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		練馬区豊玉中三丁目2番4 「豊玉中3-26-6」				地積 (㎡)	131 ()	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 (60, 200) 準防 高度(2種)					
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパート 等が建ち並ぶ住宅地 域		西6m区道	水道、 ガス、 下水	練馬 850m		(その他) (70, 200)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 10 m				標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模		130 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	基準方位 北 6 m区道	交通 施設	練馬駅 南方850m		法令 規制	1 低専 高度(2種) (70, 200) 準防			
	地域要因の 将来予測		一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域である。練馬駅から概ね徒歩圏内の住宅地域として成熟しているため、 、当分の間は現状を維持するものと予測される。コロナ禍の影響に注意が必要である。											
(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 +2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		480,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		305,000 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		同一需給圏は西池袋線及び都営大江戸線沿線で、練馬区南東部及び隣接区内の徒歩圏の住宅地域である。主な需要者は富裕層の一次取得者のほか買換取得者等である。区役所等の公共施設や駅前商業施設が徒歩圏内にあり、複数路線が利用可能なことから、住宅地としての需要は高いが、供給は限定的である。需要の中心となる価格帯は、土地130㎡程度で6～7千万円台が中心である。なお、地価は上昇傾向にあるが、コロナ禍の影響は引続き注意が必要。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は同一需給圏内の事例から、市場性を反映した実証的な価格を得た。収益価格は賃貸共同住宅の建築を想定し、類似の賃貸事例を採用して求めた理論的な価格である。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏の住宅地域で、主たる需要者は自己利用目的の個人であり、収益性よりも市場性、居住の快適性等を重視して意思決定を行う。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 練馬-80		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 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 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.5 +11.0 0.0 0.0
	公示価格 533,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [113.8]	100	473,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.5 +6.0 -6.0 0.0
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 練馬(都)-30		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.5 +6.0 -6.0 0.0
	前年指定基準地の価格 457,000 円/㎡		[102.2] 100	100 [100.0]	100 [101.1]	100	471,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.5 +6.0 -6.0 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 462,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 人口は直近は微増、土地取引件数は直近は減少、新設住宅着 工戸数は、直近は微減で推移している。								
	-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] 練馬区内でも利便性の良好な住宅地域で、需要は高く供給は 限定的であるため、地価は上昇傾向を示している。								
	変動率 年間 +2.4 % 半年間 %					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。								