

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須藤不動産鑑定
練馬(都) - 15	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 須藤 裕之 印

鑑定評価額	44,500,000 円	1㎡当たりの価格	371,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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] 路線価又は倍率	295,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月26日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				練馬区上石神井三丁目2 4 4番2 6 「上石神井3－2 7－3 1」				②地積 (㎡)	120 ()	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				
	1：1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅にアパートも見られる住宅地域		東5 m 区道	水道、 ガス、 下水	上石神井760 m		高度(1種) (その他) (60,100)				
(2)近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 60 m				②標準の使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	基準方位 北5m 区道	交通施設	上石神井駅北東方760 m		法令規制	1 低専 (60,100) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測		新青梅街道背後の低層住宅地域である。周辺には生産緑地も残るが、相続等に伴い徐々に宅地化が進んでいる。今後も住宅地として推移していくものと予測する。										
(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 379,000 円／㎡				(4)対象基準地の個別的要因		方位 +2.0				
	収益還元法		収益価格 190,000 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、西武新宿線・西武池袋線沿線の練馬区内及び隣接区内の住宅地域である。需要者は区内及び多摩地区に居住する一次取得者や買い替えの取得者が中心である。上石神井駅から徒歩圏内で、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感はあるが、需要は比較的堅調に推移している。中心価格帯は、土地価格が画地規模1 0 0～1 2 0 ㎡程度で総額3千万円台後半～4千万円台前半、新築戸建住宅は総額5千万円台～6千万円台である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の住宅地の事例から規範性のある事例を選択し、市場性を反映した価格を得た。収益価格については、賃貸アパートを想定し、周辺の賃貸事例より想定賃料を算定して理論的な価格を求めた。近隣地域は低層住宅地域であり、自用物件の取引が中心であることから、本件においては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、周辺公示地及び指定基準地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)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 練馬 - 48		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	街路 0.0	地 街路 -1.0		
	公示価格 396,000 円／㎡		[100.3] 100	100 [102.0]	100 [107.8]	100 100	368,000		準	交通 0.0	域 交通 -1.0		
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 練馬(都) - 20		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対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	化	環境 0.0	要 環境 +10.0		
	前年指定基準地の価格 430,000 円／㎡								補	画地 +2.0	因 行政 0.0		
			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	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 370,000 円／㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	景気はコロナ禍の影響で先行き不透明。練馬区内の人口や土地取引件数は一時的に減少したものの年間でほぼ横ばいで推移している。 西武新宿線の急行停車駅である上石神井駅から徒歩圏内の地域で、地域要因の大きな変化は見られない。 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 +0.3 % 半年間 %												