

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 1 0	氏名	不動産鑑定士 須藤 裕之

鑑定評価額	46,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	391,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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] 路線価又は倍率	310,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(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	練馬区上石神井三丁目 2 4 4 番 2 6 「上石神井 3 - 2 7 - 3 1」				地積 (m ²)	120	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 : 1.2	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			
	範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 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 10 m、奥行 約 12 m、			規模	120 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位 北 5 m 区道	交通 上石神井駅北東方 760 m	法令 1 低専 (50, 100) 準防高度 (1 種)	規制		
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	401,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	198,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(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。急行停車駅である上石神井駅から徒歩圏内で、低金利等の影響により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 m ² 程度で総額 4 千万円台、新築戸建住宅は総額 5 千万円台後半 ~ 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) 公規価示準格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -1.0 要 環境 +9.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	練馬 - 48	[101.6] 100	100	100	[102.0] 100	391,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 / m ²)	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 +3.0 要 環境 +6.0 因 行政 +2.0 其他 0.0	
	練馬 (都) - 20	[103.2] 100	100	100	[102.0] 100	389,000			
(10) 対年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 378,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動状況	要因	練馬区の直近 1 年の人口は微増、土地取引件数は概ね横ばいで推移。低金利等を背景に住宅需要は堅調で土地取引価格は上昇傾向。		
	- 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 / m ²						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。		
変動率		年間 +3.4 %	半年間 %	個別的要因に変動はない。					