

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プロアプレイザル
練馬(都) - 17	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 成島 弘一 印

鑑定評価額	52,300,000 円	1㎡当たりの価格	418,000 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]	330,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区春日町一丁目2211番19「春日町1-36-5」				②地積(㎡)	125	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		
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南5 m区道	水道、ガス、下水	練馬春日町490 m	高度(1種)(その他)地区計画等(60,100)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 60 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 9 m、奥行 約 16 m、規模 125 ㎡程度、形状 長方形							
	④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、5 m区道路	交通施設	練馬春日町駅東方490 m	法令規制	1 低専(60,100)準防高度(1種)地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅地として既に成熟しており、特に地域要因を変化させる大きな要因は無いので、今後も現況の住環境を維持し推移するものと予測される。							
(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 +5.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 435,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 267,000 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、練馬区東部の住宅地域のうち都営大江戸線及び地下鉄有楽町線等の各駅から徒歩圏の低層住宅地域。需要者の中心は、練馬区内外の住宅買替層であるが建売業者による需要とも競合する。有楽町線平和台駅へも徒歩圏にあり通勤利便性に優れているため、アパート等の投資需要も認められる。コロナ禍の影響により取引件数はやや減少傾向にあるが、中心的な価格帯は新築建売住宅で5000万～7500万円程度で安定している。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅の多い地域であり、アパートなどの収益目的の土地取引も見受けられるが取引の殆どは戸建住宅の取得事例であり、住宅地としての快適性利便性を基に価格が形成されている。採用した取引事例も5件中全件が対象基準地と同じ個人住宅の売買であることから、その鑑定評価額は比準価格を重視し、収益価格も考慮のうえ、代表標準地及び周辺公示価格との均衡にも留意することにより、上記の通り評価決定した。								
(8)公規価示標準価と格しをた	①代表標準地 標準地番号 練馬 - 12	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0 変化 交通 0.0 域 交通 0.0 補画地 0.0 要 環境 0.0 正行政 +5.0 因 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 416,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	418,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 -	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	標準 街路 0.0 地 街路 0.0 変化 交通 0.0 域 交通 0.0 補画地 0.0 要 環境 0.0 正行政 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 416,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	コロナ禍による景気後退が続いているが、巣ごもり需要に伴う住宅需要が旺盛となり、住宅地の地価は上昇に転じた。			
	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 練馬 - 12 公示価格 416,000 円/㎡				〔地域要因〕	練馬春日町駅から徒歩圏の住環境良好な住宅地である。生活利便性も良く人気の住宅地のため、コロナ禍においても需要は堅調である。			
					〔個別的要因〕	個別的要因による価格の変化はない。			
	②変動率	年間 +0.5 %	半年間 +0.5 %						