

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) - 21	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	45,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	356,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

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 2 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	280,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 26 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		練馬区高松二丁目 3 8 2 7 番 8 「高松 2 - 1 8 - 5」				地積 (㎡)	128 ()	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)		
	1 : 1	共同住宅 L S 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域		西 4 m 区道	水道、ガス、下水	練馬春日町1.1 km		(60,100)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 m、北 35 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 12 m、規模 130 ㎡程度、形状 正方形								
	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、4 m区道		交通施設	練馬春日町駅南西方 1.1 km		法令規制	1 低専 (60,100) 高度(1種)	
	地域要因の将来予測	一般住宅のほかにアパート等が見られる地域で、未利用地は戸建分譲されるなどして住宅地域として成熟してきている。地域要因に特段の変動は見込まれず、今後とも現状を維持しつつ推移するものと予測する。									
(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 362,000 円 / ㎡									
	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、主に練馬区内の都営大江戸線、西武池袋線沿線の最寄り駅まで一定距離のある低層住宅地域である。需要者は、主に区内及び隣接市区内の一次取得者層及び買い替え層の個人で、他に建売業者等の参入もみられる。海外情勢や円安等により先行き不透明感は拭えないものの、値頃感のある価格水準から需要は底堅く、土地は3千万円台後半～4千万円台、新築の戸建住宅は、総額を抑えた5千万円台～6千万円台が需要の中心価格帯と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場では自己使用目的の取引が大半で、対象基準地は、居住の快適性等が重視され、取引価格の水準を指標に価格形成がなされている住宅地域に存する。比準価格は、信頼性の高い取引事例により試算されている。収益価格は、賃料水準が土地価格に見合わないため低位に試算された。以上より、指定基準地等との検討を踏まえ、現下の社会経済状況及び住宅市況等を勘案のうえ、実証的な比準価格を重視し、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 練馬 - 41		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 街路 0.0 地 街路 +1.0		
	公示価格 385,000 円 / ㎡		[100.9] 100 [102.0]	100 [102.0]	100 [109.2]	[102.0] 100	356,000		準 化 交通 0.0 域 交通 +4.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 練馬(都) - 17		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 街路 0.0 地 街路 +1.0		
	前年指定基準地の価格 418,000 円 / ㎡		[101.9] 100 [105.0]	100 [105.0]	100 [116.7]	[102.0] 100	355,000		準 化 交通 0.0 域 交通 +6.0		
									補 画地 +5.0 因 行政 0.0		
(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 350,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価格変動形成要因	一般的要因	物価高騰や金利動向等、先行き不透明感がある。練馬区内の土地取引件数は減少傾向、人口は増加に転じ、潜在需要は安定的に存する。				
						地域要因	同一駅勢圏の類似地域と比較して、周辺地域では、住宅及び土地価格に値頃感があり、需要は比較的堅調。地域要因に格別の変動はない。				
						個別的要因	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %								