

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中不動産鑑定事務所
練馬(都)-22	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 木内 かをり
鑑定評価額	34,700,000 円		1㎡当たりの価格	292,000 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]	230,000 円/㎡
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等			練馬区土支田一丁目4718番17「土支田1-18-8」			②地積 (㎡)		119 ()		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 高度(1種)															
	1:1	住宅 W2		一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域		南5m区道	水道、ガス、下水	光が丘 1.5km			(その他) (60, 100)															
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 20 m、南 60 m、北 60 m					②標準的使用 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		光が丘駅 北西方1.5km		法令 規制		1 低専 高度(1種) (60, 100) 準防											
	⑤地域要因の将来予測		土支田地区には農地等も多く残り、戸建開発も活発であるが、近隣地域及びその周辺は成熟した住宅地域のため、当面は現状のまま推移していくものと予測される。																							
(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		298,000 円/㎡																					
	収益還元法		収益価格		160,000 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、練馬区及び隣接市区内の都営大江戸線、東武東上線、西武池袋線沿線の最寄駅からやや距離のある住宅地域。需要者は、練馬区及び周辺市区に居住する一次取得者及び賃貸層が中心となる。コロナ禍での生活様式の変化で、戸建住宅の需要が高まり、供給不足が生じていることから、最寄駅より徒歩15分を超える地域であっても、地価はやや上昇傾向にある。土地は100～120㎡程度で3千万円前後、新築建売住宅は5千万円台前半が中心である。																									
(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、市場性を反映した客観性の高い価格を求めている。収益価格は賃貸長屋住宅を想定し、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が、近隣地域は最寄駅からやや距離のある低層住宅地域であり、取引の中心が自用物件であることから、収益性が価格決定における中心材料とは成り難い。よって、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を参照し、周辺公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																									
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 練馬-52		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		標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他		-1.0 +2.0 +14.0 0.0 0.0	
	公示価格 333,000 円/㎡		[100.8] 100		100 [105.0]		100 [115.1]		[105.0] 100		292,000															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 練馬(都)-35		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		+1.0 -5.5 -4.0 -2.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 247,000 円/㎡		[100.8] 100		100 [100.0]		100 [89.8]		[105.0] 100		291,000															
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 287,000 円/㎡				③ 価格 変動 状況 要因		[一般的] 令和4年6月の区の総人口は前年同月比で微減だが、4月以降回復傾向にある。建築費高騰等により新築戸建住宅相場も上昇傾向にある。																			
	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/㎡						[地域] 光が丘駅からやや距離のある住宅地域。コロナ禍でゆとりある戸建住宅志向が高まり、住宅需要が回復傾向にある。																			
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 %						[個別的] 個別的要因に変動はない。																			