別記様式第６

鑑定評価書（令和　３年地価調査）

令和　３年　７月　６日提出
練馬(都)　－ 27　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	とときわ鑑定コンサルティング
練馬(都)　－ 27	東京都	区部第１０	氏名	不動産鑑定士　向原　信克　印

鑑定評価額	38,200,000 円	１㎡当たりの価格	283,000 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]	225,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　３年　６月 22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	練馬区土支田三丁目１１６９番５ 「土支田３－１０－７」			②地積(㎡)	135 (　　)	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) （その他） (60,100)
	1：1.2	住宅 Ｗ２	小規模一般住宅が多く見られる住宅地域	西5.5 ｍ 道路	水道、ガス、下水	石神井公園1.9 km	
(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.5 ｍ、　奥行　約　12.5 ｍ、　規模　130 ㎡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、５．５ｍ道路	交通施設：石神井公園駅北方1.9 km	法令規制：１低専 (60,100) 準防 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が多い中、農地も残る住宅地域であるが、宅地開発が進み低層住宅地域として成熟してきている。格別の変動要因はなく、当分の間は現状を維持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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　285,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　129,000 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、西武池袋線及び都営大江戸線沿線を中心とした練馬区北西部及び周辺市区のバス便に依存した住宅地域である。主な需要者は区内外の一次取得者及び買換取得者層が中心である。交通接近性が劣る住宅地域であり新型コロナウイルス感染症の影響も懸念されるが、値頃感から一定の需要が認められ地価は横這い傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が１００～１２０㎡程度で３千万円前後、新築戸建住宅が総額４～５千万円程度が中心である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の事例から、市場性を反映した実証的な価格を得た。収益価格は賃貸共同住宅の建築を想定し、類似の賃貸事例を採用して求めた理論的な価格である。近隣地域は最寄駅からバス便圏であり、自用目的による取引が中心で、収益性よりも市場性、居住の快適性等が重視される地域である。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地等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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号 練馬　－ 28	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 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +2.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 -1.5、交通 -1.0、環境 +10.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 301,000 円／㎡	[100.4]／100	100／[102.0]	100／[107.3]	[102.0]／100	282,000		
(9)指定基準地の検討	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 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 0.0、交通 -8.0、環境 -1.0、行政 -2.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 247,000 円／㎡	[100.0]／100	100／[100.0]	100／[89.3]	[102.0]／100	282,000		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　283,000 円／㎡ 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　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況 一般的要因：練馬区の人口は微減傾向から４月以降、微増に転じた。新設住宅着工戸数及び土地取引件数については、ともに減少傾向にある。 地域要因：最寄駅からバス便に依存する住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。値頃感から一定の需要が認められ、地価は横這い傾向にある。 個別的要因：個別的要因に変動はない。