

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	原不動産鑑定事務所
練馬(都) - 33	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 原勝久

鑑定評価額	43,600,000 円	1㎡当たりの価格	404,000 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5日	(6)路線価	[令和4年1月]	320,000 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					練馬区北町八丁目9 9 9 番7 「北町8－1 4－1 5」					②地積 (㎡)		108 ()		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)					
	1：2		住宅 W 2		一般住宅の中にアパート 等も見られる住宅地域		北東6 m 区道		水道、 ガス、 下水		地下鉄赤塚390 m				(60,100)					
(2)近隣地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 25 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 8 m、奥行 約 14 m、規模 110 ㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性		特記 特にない。				街 基準方位 北6m 区道		交通 地下鉄赤塚駅南東方390 m		法令 1 低専 (60,100) 高度(1種)		規制							
			事項				路		施設											
⑤地域要因の将来予測		東京メトロ有楽町・副都心線沿線に存する最寄駅徒歩圏内の利便性に優れる住宅地域である。住環境に影響を及ぼす地域要因の変動も見当たらないことから、当分の間は現状を維持すると予測する。																		
(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 +1.0						
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 415,000 円/㎡																
		収益還元法		収益価格 226,000 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、東京メトロ有楽町線・副都心線、東武東上線、西武池袋線沿線の最寄駅徒歩圏内の住宅地域である。需要者は隣接各市区からの一次取得者や買替層が中心である。最寄駅徒歩圏内の交通利便性に優れた住宅地域であり、地価は上昇している。市場の中心価格帯は、土地価格が画地規模1 0 0 ㎡程度で総額4 0 0 0 万円台、新築戸建住宅は総額5 0 0 0 万円台～6 0 0 0 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		対象基準地は、最寄駅徒歩圏内の交通利便性に優れた住宅地域に存する。主たる需要者は収益性よりも居住の快適性及び利便性を重視する自用目的の取得者である。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視して、収益価格を参酌して指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 練馬 - 17		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 -1.0				
	公示価格 439,000 円/㎡		[101.0] 100		100 [102.0]		100 [108.6]		[101.0] 100		404,000			準 交通 0.0		域 交通 +0.5				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 練馬(都) - 7		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				
														準 交通 0.0		域 交通 -6.0				
														化 環境 0.0		要 環境 +4.0				
														補 画地 +5.0		因 行政 +5.0				
(10)対年ら象標の基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 397,000 円/㎡				③価格変動形成要因		〔一般的要因〕 景気は持ち直しの動きがみられる。練馬区内の土地取引件数は底堅く推移している。		〔地域要因〕 最寄駅徒歩圏内の交通利便性に優れた住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められない。地価は上昇している。		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			
	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 -														補 画地 +5.0		因 行政 +5.0			
	公示価格 円/㎡														正 行政 0.0		その他 0.0			
②変動率		年間 +1.8 %		半年間 %																