

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛鳥リアルエステートアドバイザー株式会社
練馬(都) - 3	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 竹永 理英 印

鑑定評価額	72,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	453,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	360,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区羽沢二丁目 2 9 番 2 7 外「羽沢 2 - 2 9 - 4 」				地積 (㎡)	(159)	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 (60,150) 準防	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域		西4 m 区道	水道、ガス、下水	小竹向原800 m		高度(1種) (その他) (70,150)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 0 m、南 40 m、北 40 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 13.6 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 4 m 区道		交通施設	小竹向原駅 北西方800 m		法令 1 低専 (70,150) 高度(1種) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、居住環境に影響を与える特段の要因変化は認められないことから、今後も現況を維持して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 465,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 301,000 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、主に練馬区東部の住宅地域のうち地下鉄有楽町線・副都心線及び西武池袋線等の各駅から徒歩圏の住宅地域と把握する。需要者の中心は、練馬区内外の個人であるが建売業者による需要とも競合する。コロナ禍の影響により取引は減少し住宅需要はやや低迷していたが、複数路線利用可能で通勤利便性に優れていることから、昨今地価には持ち直しの傾向が認められる。なお、中心的な価格帯は新築建売住宅で約 6 千万～ 8 千万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺にはアパート等も一部見受けられるが、大半が戸建住宅利用であり、賃貸目的よりも自用目的での取引が中心である。本件では、収益性より居住快適性や市場性を重視する典型的需要者の意思決定を反映し、収益価格が低位に求められた。従って、当該価格形成過程に合致する比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、指定基準地及び周辺公示価格との均衡にも留意しつつ、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	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 0.0		
	標準地番号 練馬 - 75							準 交通 0.0 域 交通 -2.0		
	公示価格 448,000 円 / ㎡	[100.5] 100	100	100	[102.0] 100	455,000		化 環境 0.0 要 環境 +1.0		
								補 画地 +2.0 因 行政 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 練馬(都) - 7	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 +2.0		
								準 交通 0.0 域 交通 -5.0		
	前年指定基準地の価格 422,000 円 / ㎡	[100.2] 100	100	100	[102.0] 100	454,000		化 環境 0.0 要 環境 -8.0		
								補 画地 +5.0 因 行政 +1.5		
(10) 対年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 450,000 円 / ㎡		価格変動状況要因の	一般的要因	コロナ禍の影響により、景気は厳しい状況にあるが、練馬区内における不動産取引市場には概ね回復傾向が認められる。					
	- 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 / ㎡			地域要因	小竹向原駅から徒歩圏の住宅地で生活利便性も良好であることから、コロナ禍の影響下においても、地価にはやや上昇傾向が認められる。					
	変動率 年間 +0.7 % 半年間 %			個別的要因	個別的要因に特段の変動はない。					