

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10	氏名	不動産鑑定士 竹永 理英

鑑定評価額	73,800,000 円	1㎡当たりの価格	464,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	370,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 17 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		練馬区羽沢二丁目29番27外「羽沢2-29-4」				②地積(㎡)	159	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(60,150)準防高度(1種)(その他)		
	1:1.2	住宅W2	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	(70,150)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 0 m、南 40 m、北 40 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 11 m、奥行 約 13.6 m、規模 150 ㎡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 4 m区道	交通施設	小竹向原駅 北西方800 m	法令 規制	1 低専(70,150)準防高度(1種)	
	⑤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 475,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 292,000 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、昨今地価には上昇の傾向が認められる。取引の中心的な価格帯は、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地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) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 練馬	②時点修正 — 75	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -1.0 要 環境 +1.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 456,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	463,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 練馬(都)	②時点修正 — 7	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -4.0 要 環境 -9.0 因 行政 +1.5 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 423,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [105.0]	100 [90.4]	[102.0] 100	462,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 453,000 円/㎡		③価格変動形成要因	〔一般的要因〕	世界情勢変動に基づく下振れリスクはあるも、景気持ち直しの動きが見られる中、練馬区における不動産取引市場も概ね回復傾向にある。				
	①ー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、地価には上昇傾向が認められる。				
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %			〔個別的要因〕	個別的要因に特段の変動はない。				