

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 練馬(都) - 3, 東京都, 区部第10, 氏名, 不動産鑑定士 竹永 理英

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 76,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 482,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 380,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 練馬区羽沢二丁目2番27外, 形状 1:1.2, 敷地の利用の現況 W2, 周辺の土地の利用の状況 中規模の一般住宅が多い住宅地域, 接面道路の状況 西4m区道, 供給処理施設状況 水道、ガス、下水, 主要な交通施設との接近の状況 小竹向原800m, 1低専(60,150)準防高度(1種)(その他)(70,150). (2) 近隣地域: 範囲 東60m、西0m、南40m、北40m, 標準的使用 低層住宅地, 標準的画地の形状等 間口約11m、奥行約13.6m、規模150㎡程度、形状長方形, 地域的特性 特記 特にない, 事項 街 基準方位北4m区道, 交通 小竹向原駅 北西方800m, 法令 1低専(70,150)準防高度(1種), 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 494,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 303,000 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。複数路線利用可能で通勤利便性に優れていることから、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7千万～9千万円程度である。 (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な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、収益価格を参照の上、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) 公規価標準格と格しをた: 代表標準地 標準地 練馬 - 75, 時点修正 [101.9], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [102.0], 対象基準地の規準価格(円/㎡) 480,000, 内訳 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 補正 +2.0, 行政 0.0, その他 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 [103.3], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [102.0], 対象基準地の規準価格(円/㎡) 483,000, 内訳 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 補正 +5.0, 行政 0.0, その他 0.0. (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 464,000 円/㎡, -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/㎡, 変動率 年間 +3.9%, 半年間 %.