

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所本社事業部
練馬(都) - 7	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 田中 真由美 印

鑑定評価額	49,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	423,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 5 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	340,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区平和台二丁目 1 5 9 1 番 4 6 「平和台 2 - 2 2 - 3」				地積 (㎡)	117 ()	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 (60,200) 準防	
	1 : 1	住宅 W 3	一般住宅、アパート等が 建ち並ぶ住宅地域		南6 m 区道	水道、 ガス、 下水	平和台1 km		高度(2種) (その他) (70,200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 120 m、西 150 m、南 80 m、北 120 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 11 m、規模 120 ㎡程度、				形状 正方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 6 m区道		交通施設	平和台駅 北東方1 km		法令 規制	1 低専 (70,200) 準防 高度(2種)
	地域要因の将来予測	街区整然とした戸建住宅を中心とする普通住宅地域である。近年人気の高い東京メトロ有楽町線・副都心線沿線の徒歩圏内に位置する熟成した住宅地域であることから、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		+5.0
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 439,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 260,000 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・副都心線沿線を中心とした練馬区北東部の駅徒歩圏に位置する住宅地域である。中心となる需要者は、練馬区及びその周辺市区の一次取得者または買い換え取得者である。最寄り駅から距離があるものの閑静な住環境で複数路線利用可能なことからコロナ禍においても需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で総額 5 ～ 7 千万円である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は練馬区北東部の東京メトロ有楽町線・副都心線沿線の戸建住宅地の取引事例を収集して比準を行っており、主たる需要者による市場の実態を反映している。当該地域には賃貸共同住宅が少なからず見られるものの主たる需要者は自己使用目的の個人であり、収益性よりも市場性を重視して購入の意思決定を行うことから比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。								
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	■代表標準地 □ 標準地 標準地番号 練馬 - 4		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
	公示価格 422,000 円 / ㎡		[100.2] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	423,000		準 交通 0.0	域 交通 0.0
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 -		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 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			準 交通 0.0	域 交通 0.0
(10) 対年々 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 422,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	練馬区の住宅着工数及び土地取引件数は減少傾向である。人口は微減傾向であったが、直近 4 月は微増となっている。				
	- 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 練馬 - 4 公示価格 422,000 円 / ㎡				〔地域 要 因〕	区画整理された駅徒歩圏内の需要は堅調な一方で、コロナ禍により供給が減少しているため地価はやや上昇した。				
					〔個別的要 因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +0.2 %	半年間 +0.2 %							