

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) - 7	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 竹永 理英

鑑定評価額	50,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	430,000 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]	340,000 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	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 高度(2種) (その他)	
	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		(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) 高度(2種)	
	地域要因の将来予測	最寄駅から概ね徒歩圏にある街区整然とした既成住宅地域である。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			+5.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 442,000 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	同一需給圏は主に練馬区北東部を中心に、東京メトロ有楽町線・副都心線沿線、東武東上線等の沿線徒歩圏に位置する既成住宅地域と把握する。需要者は練馬区内外からの戸建取得目的の個人に加え、建売分譲を目論む不動産業者も参入しうる。最寄駅からやや距離があるものの、閑静な住環境で複数路線利用可能なことから、コロナ禍下においても需要は底堅い。取引の中心となる価格帯は、新築建売住宅で総額 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	対象地は既成住宅地域に存しており、土地利用の中心は自用の戸建住宅地である。典型的需要者は収益性よりも、住宅地としての快適性等を反映した市場性を重視して行動するものと思料される。このような市場動向を反映し、収益価格が比準価格より低位に求められた。従って本件では、典型的需要者の行動に合致した比準価格の説得力が高いものとして、本件では比準価格を重視し、収益価格は参酌の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 426,000 円 / ㎡		[100.9] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	430,000			
(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 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 423,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔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。				
	- 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				〔地域 要 因〕	最寄駅を含む東京メトロ有楽町線・副都心線沿線の需要は堅調であり、コロナ禍下においても地価には上昇傾向が認められる。				
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 練馬 - 4				〔個別的 要 因〕	個別的要因に特段の変動はない。				
	公示価格 426,000 円 / ㎡									
変動率		年間 +1.7 %	半年間 +0.9 %							