

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10	氏名	不動産鑑定士 竹永 理英

鑑定評価額	51,900,000 円	1㎡当たりの価格	444,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年1月]	350,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5年 6月 12日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	練馬区平和台二丁目1591番46 「平和台2-22-3」				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) (70,200)	
	1:1	住宅 W3	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	南6m区道	水道、ガス、下水	平和台1km		
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 150m、南 80m、北 120m			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 11m、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	標準方位北6m区道	交通施設	平和台駅 北東方1km	法令 1低専 (70,200) 高度(2種) 規制
	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	458,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	268,000 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、建売分譲を主とする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需要は底堅く地価には上昇傾向が認められる。取引の中心となる価格帯は、新築建売住宅で総額6～8千万円である。							
(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)公規価示標準格と格しをた	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 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	練馬 - 4	[101.6]	100	100	[105.0]	444,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年ら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 430,000 円/㎡		価格変動形状形成要因	一般的な要因	金利上昇等に起因する下振れ懸念はあるものの、景気は緩やかに持ち直している。かかる中、練馬区の取引価格は上昇傾向にある。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 練馬 - 4 公示価格 437,000 円/㎡				地域要因	地域要因に特段の変動はない。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底堅く、地価には上昇傾向が認められる。		
変動率 年間 +3.3% 半年間 +1.6%				個別的要因		個別的要因に特段の変動はない。		