

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アールオー
練馬(都)-9	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 盧 昌作 印
鑑定評価額	46,900,000 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/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月1日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	練馬区早宮一丁目56番39「早宮1-18-26」				②地積(㎡)	109	⑨法令上の規制等	1低専(50,100)準防高度(1種) (その他)(60,100)					
	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	1:1	住宅W2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	西4.5m区道	水道、ガス、下水	氷川台550m		
(2) 近隣地域	①範囲	東15m、西15m、南30m、北20m				②標準の使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約11m、規模110㎡程度、形状正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.5m区道	交通施設	氷川台駅北西方550m	法令規制	1低専(60,100)準防高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	氷川台駅から徒歩圏内において一般住宅が建ち並ぶ中にアパート等も見られる住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められず、当面は現状を維持して推移していくものと予測する。												
(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		437,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		182,000 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、練馬区北東部にあって東京メトロ有楽町線・副都心線、都営大江戸線沿線の駅徒歩圏に位置する住宅地域である。想定される需要者は、練馬区内外からの一次取得者、買い替え取得者が中心である。都心へのアクセスが良好で、需要は堅調である。110㎡程度の画地で4千万円台後半、新築建売住宅で総額5千万円台後半～7千万円程度までが取引の中心価格帯である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅の外アパート等の収益物件も散見されるが、主たる需要者は自用を目的としており収益性よりも居住の快適性を重視する。比準価格は戸建住宅地の取引事例から試算されており市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は低容積率のため土地価格に見合う賃料を収受できていないことから低位に試算された。従って、比準価格を重視し収益価格を参照して、指定基準地との検討、地価公示標準地との規準も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	標準地番号 練馬-6	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [106.5]	[102.0] 100	430,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	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	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	
	練馬(都)-7	[100.2] 100	100 [105.0]	100 [95.6]	[102.0] 100	430,000	標準化補正	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	
(10) 対年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 練馬区の人口、高齢化率は横ばい傾向である。地価に関してはコロナ禍の影響は限定的であり、低金利環境もあって需要は堅調である。										
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 428,000 円/㎡			[地域要因] 氷川台駅から徒歩圏内の住宅地域である。地域要因に特段の変動は認められない。										
対年の検討	①-2 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		③ 価格形成要因の変動状況	[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。										
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡													
②変動率		年間 +0.5 %	半年間 %											