

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プロアブレイザル
練馬(都) - 13	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 成島 弘一

鑑定評価額	48,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	456,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	360,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 10 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		練馬区中村三丁目 3 4 番 2 4 「中村 3 - 3 4 - 2」				地積 (㎡)	107 ()	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 : 2	住宅 W 3	中小規模住宅、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	中村橋800 m		(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 60 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 14.5 m、			規模 100 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街路	基準方位北、6 m 区道	交通施設	中村橋駅南方800 m		法令 1 低専 (70,200) 準防 高度(2種)	
	地域要因の将来予測	事項		路		施設			規制	
(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 472,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 292,000 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、練馬区東部の住宅地域のうち西武池袋線及び西武新宿線等の各駅から徒歩圏の低層住宅地域。需要者の中心は、練馬区内外の住宅買替層であるが建売業者による需要とも競合する。西武新宿線鷺ノ宮駅へも徒歩圏にあり通勤利便性に優れているため、アパート等の投資需要も認められる。コロナ禍の影響により取引件数はやや減少傾向にあるが、中心的な価格帯は新築建売住宅で6 5 0 0 万 ~ 9 0 0 0 万円程度で安定している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅の多い地域であり、アパートなどの収益目的の土地取引も見受けられるが取引の殆どは戸建住宅の取得事例であり、住宅地としての快適性利便性を基に価格が形成されている。採用した取引事例も 5 件中 4 件が対象基準地と同じ戸建住宅の売買であることから、その鑑定評価額は比準価格を重視し、収益価格も考慮のうえ、指定基準地価格及び周辺公示価格との均衡にも留意することにより、上記の通り評価決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号 練馬 - 26						準 交通 0.0		域 交通 -3.5	
	公示価格 435,000 円 / ㎡		[101.2] 100	100 [105.0]	100 [96.5]	100	456,000	化 環境 0.0	要 環境 0.0	
								補 画地 +5.0	因 行政 0.0	
								正 行政 0.0	その他 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		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
	練馬(都) - 30						準 交通 0.0		域 交通 +5.0	
							化 環境 0.0		要 環境 +6.5	
	前年指定基準地の価格 457,000 円 / ㎡		[102.2] 100	100 [100.0]	100 [107.4]	100	457,000	補 画地 0.0	因 行政 -4.0	
								正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 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			価 変 動 形 成 要 因 の	景気は停滞状況にあるが、コロナ禍に伴う巣籠もり不動産需要が高まったため、戸建マンションとも周辺区を中心に価格は上昇した。					
	■継続 □新規 前年標準価格 446,000 円 / ㎡				(一般的要因)					
	- 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)					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)					
	変動率 年間 +2.2 % 半年間 %									