

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)-24	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 盧 昌作 印
鑑定評価額	48,900,000 円	1㎡当たりの価格	322,000 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]	255,000 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	練馬区谷原三丁目1678番3「谷原3-6-13」			②地積 (㎡)	152	⑨法令上の規制等			
	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 低専 (50, 100) 準防 高度(1種) (その他) (60, 100)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 50 m、北 40 m			②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約 11 m、奥行約 13.5 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない			
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅からの距離を有する既成の一般住宅地域である。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) 最も有効使用の判定	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	328,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	169,000 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、練馬区中央部から西部にあって西武池袋線、都営大江戸線、東武東上線の各駅からやや距離を有する住宅地域。主たる需要者は、練馬区及びその周辺市区の一次取得者である。交通利便性は相対的に劣るが値ごろ感から一定の需要は見られる。市場の中心価格帯は、150㎡程度の戸建住宅地で4千万円台後半、新築戸建住宅は敷地規模をやや小さくして5千万円～6千万円程度と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域にあって、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。周辺地域にはアパート等の収益物件も散見されるが、低容積率で駅からの距離も遠く投資採算性に乏しいため収益価格は低位に求められた。よって市場の実態を反映し、より信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌して、さらに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) 公示価格を標準とした	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -3.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	練馬-28 公示価格 301,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [94.1]	[102.0] 100	321,000				
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.5 交通 -10.0 環境 +4.0 行政 -1.0 その他 -16.0
	練馬(都)-35 前年指定基準地の価格 247,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [78.2]	[102.0] 100	322,000				
(10) 対年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 321,000 円/㎡		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。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 駅徒歩圏外の住宅地域であるが値ごろ感から需要は底堅い。地域要因に特段の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						
②変動率		年間 +0.3 %	半年間 %							