

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) - 29	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 竹永 理英	印

鑑定評価額	60,000,000 円	1㎡当たりの価格	351,000 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 3 日	(6) 路線 価	[令和 3 年1月]	280,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 21 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区下石神井三丁目683番2 「下石神井3-19-11」				②地積(㎡)	171	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						
	台形1:1.5	住宅W 2	中小規模の一般住宅、アパートが多い住宅地域	北4 m区道	水道、ガス、下水	石神井公園1 km	高度(1種)(その他)風致地区(40,100)						
(2)近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 16 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北4 m区道	交通施設 石神井公園駅 南方1 km	法令規制 1 低専(40,100)準防高度(1種)風致地区							
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅、アパートが多い住宅地域である。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 0.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 356,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 130,000 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、主に練馬区および周辺区において、西武池袋線及び西武新宿線沿線を中心とし、最寄駅からやや距離があるものの徒歩可能な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や宅地または建売分譲を主とする不動産業者が中心であり、住環境が良好なため需要は底堅い。40坪程度の画地で4～5千万円程度、新築建売住宅で総額5～6千万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	近隣地域周辺にはアパート等も見受けられるが、大半が戸建住宅利用であり、市場では、賃貸目的よりも自用目的での取引が中心である。本件では、収益性より居住快適性や市場性を重視する典型的需要者の意思決定を反映し、収益価格が低位に求められた。従って、当該価格形成過程に合致する比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、更に公示価格及び指定基準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示価格と格しをた	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0 +3.0 +1.0 +12.0 0.0
	標準地番号 練馬 - 29												
(9)指か定ら基の準検地討	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0 +2.0 +13.0 +1.0 0.0
	練馬(都) - 5												
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 349,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 コロナ禍の影響により、景気は厳しい状況にあるが、練馬区内における不動産取引市場には概ね回復傾向が認められる。								
	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〕 交通条件にやや難があるが、良好な居住環境に対する需要は底堅いことから、コロナ禍下においても地価にはやや上昇が認められる。								
	②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に特段の変動はない。								