

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 6 日提出
練馬(都) - 37 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 平井不動産鑑定
練馬(都) - 37	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 平井 正治
鑑定評価額	111,000,000 円		1㎡当たりの価格	430,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区北町一丁目 4 9 0 番 1 「北町 1 - 2 8 - 2 」				地積 (㎡) ()		259	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		準工 (60,200) 準防 高度(2種最高20m) (その他) 地区計画等 (70,200)			
	1 : 2	共同住宅 S 3		一般住宅、アパート、事務所等が混在する地域		南6 m 区道		水道、ガス、下水	東武練馬520 m					
(2) 近隣地域	範囲		東 80 m、西 60 m、南 40 m、北 60 m		標準的使用		3 階建程度の共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 6 m区道		交通施設	東武練馬駅 南東方520 m		法令規制	準工 (70,200) 準防 高度(2種最高20m) 地区計画等			
	地域要因の将来予測		戸建住宅、アパートのほか事務所が混在する地域として熟成度は高く、当面は現状を維持するものと予測する。駅に近く利便性が良好なため、需要は堅調であり、地価は底堅く推移していくと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		3 階建程度の共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		438,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格		301,000 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		対象不動産は共同住宅適地のため、同一需給圏は区内及び隣接区等広範囲に及び、特に練馬区東部の住宅地に存する規模が大きめの不動産と代替関係が強い。需要者はアパート等の建築を計画する個人投資家等が想定される。新型コロナ禍にあっても、共同住宅適地に対する需要は根強く、市況は底堅さがみられる。敷地規模により売れ筋の価格帯は異なるが、総額では3億円程度までが目安であり、分譲マンション適地については高額の取引も散見される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺は中層または中低層の共同住宅が利用の中心である。用途地域は準工業地域に指定され、指定容積率は200 %のため、中層利用が可能であるが、収益価格は低位に求められた。利便性が良好であるものの、土地価格に見合う賃貸市場が形成されていないためと判断される。本件では、実証性を反映した比準価格がより規範性に優ると判断し、収益価格を参酌のうえ、周辺公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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	地域要	街路	-2.0	
	標準地番号 練馬 - 73								準交通	0.0	域交	交通	-3.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格		[101.0]	100	100	[100.0]	432,000	補正	化環境	0.0	要環	環境	-6.0	
	386,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[88.5]	100			画地	+2.0	因行	行政	-1.0	
									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	指定基準地番号 練馬(都) - 7		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	地域要	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格		[101.7]	100	100	[100.0]	431,000		補正	準交通	0.0	域交	交通	-5.0
	423,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[95.0]	100				化環境	0.0	要環	環境	0.0
										画地	+5.0	因行	行政	0.0
								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 ■継続 □新規 前年標準価格 422,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡		価格変動状況要因の		(一般的要因) 区の人口は昨年微減であったが、本年4月以降微増に転じた。本年第1四半期の新設住宅着工戸数は微増、取引件数は減少している。								
						(地域要因) 価格形成要因に特に変動はなく、利便性の高い住宅地のため新型コロナウイルスによる影響は小さく、不動産市況はおおむね堅調である。								
						(個別的要因) 個別的要因に変動はない。								
		変動率 年間 +1.9 % 半年間 %												