

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICE 横山
練馬(都)-1	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 横山 宗忠
鑑定評価額	90,700,000 円	1㎡当たりの価格	524,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月4日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	410,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	練馬区旭丘二丁目22番43「旭丘2-22-7」				地積 (㎡)	173 ( )	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, 150) 準防高度(1種)					
	1:2	住宅 W3	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南西4.3m区道	水道、ガス、下水	江古田 680m	(その他) (70, 150)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 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 10 m、奥行約 16 m、規模 160 ㎡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	基準方位 北 4.3 m区道	交通施設	江古田駅 東方680m	法令規制	1 低専 (70, 150) 準防高度(1種)			
地域要因の将来予測	江古田駅から徒歩圏内で中規模の一般住宅が多く見られる住宅地域。住環境に影響を与えるような地域要因の変化は認められず、よって当分の間は現状を維持していくものと予測される。											
(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	+4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	534,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	296,000 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	同一需給圏は西武池袋線や地下鉄有楽町線・同副都心線等の各駅から徒歩圏内で区内及び隣接区に広がる住宅地域。需要者は区内や周辺区に居住する個人のほか建売業者等が想定される。江古田駅のほか小竹向原駅からも徒歩圏内で交通利便性を伴った住宅地域であることから需要は引き続き堅調で、地価も上昇傾向が続いている。中心となる価格帯は、土地が画地規模100～120㎡程度を前提に総額5～6千万円台、新築戸建住宅が総額6～8千万円台程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域の不動産取引は、自己使用を目的とした更地や建付地の取引が中心であり、本件では近隣地域や類似地域等において多数の信頼性ある取引事例を収集し得た。一方、対象基準地は住環境の概ね良好な住宅地域内に在ることから、収益性に対する需要者の嗜好性は低く、従って収益価格は低位に求められたものと思料される。よって、本件では比準価格を標準に収益価格を参酌し、指定基準地との検討、地価公示標準地との規準も踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 練馬-58							標準化補正	交通	0.0	交通	+3.5
(9) 指定からの検討	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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.5
	練馬(都)-30							標準化補正	交通	0.0	交通	-2.5
(10) 対象標準地の前	前年指定基準地の価格							環境	0.0	環境	+1.0	
	467,000 円/㎡	[103.9] / 100	[100.0] / 100	[107.7] / 100	[104.0] / 100	520,000		画地	0.0	行政	-3.0	
ら	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[ 要因 ]	[ 要因 ]	[ 要因 ]	行政	0.0	その他	0.0	
	継続 新規							その他	0.0			
の	前年標準価格	503,000 円/㎡										
標準	-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											
価格	代表標準地 標準地											
の	標準地番号											
前	公示価格	円/㎡										
か	変動率	年間	+4.2 %	半年間	%							