

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
練馬(都)-9 宅地-1

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)-9	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 盧 昌作
鑑定評価額	49,700,000 円		1㎡当たりの価格	456,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	360,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月16日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		練馬区早宮一丁目5 6 番 3 9 「早宮1 - 1 8 - 2 6」				地積 (㎡)	109 ()	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 (50, 100) 準防 高度(1種)			
	1:1	住宅 W2		一般住宅、アパート 等が建ち並ぶ住宅地 域		西4.5m区道	水道、 ガス、 下水	氷川台 550m		(その他) (60, 100)			
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 30 m、北 20 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 11 m、規模		110 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北4 . 5 m区道	交通 施設	氷川台駅 北西方550m		法令 規制	1 低専 (60, 100) 準防 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測	氷川台駅から徒歩圏内にあって一般住宅が建ち並ぶ中にアパート等も見られる住宅地域である。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					464,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格					190,000 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、練馬区北東部にあって東京メトロ有楽町線・副都心線、都営大江戸線沿線の駅徒歩圏に位置する住宅地域である。想定される需要者は、練馬区内外からの一次取得者、買い替え取得者が中心である。都心へのアクセスが良好で、需要は堅調である。1 1 0 ㎡程度の画地で5 千万円程度、新築建売住宅で総額6 千万円台～7 千万円台が取引の中心価格帯で、高額取引も散見されるようになった。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅の外アパート等の収益物件も散見されるが、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。比準価格は戸建住宅地の取引事例から試算されており市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は低容積率のため土地価格に見合う賃料を収受できていないことから低位に試算された。従って、比準価格を重視し収益価格を参酌して、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 標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 練馬-6		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	標準化 補正	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 +1.5 交通 0.0 環境 0.0 行政 +5.5 その他 0.0	
	公示価格 468,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	[102.0] 100	454,000						
(9) 指定からの検討 基準地	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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.5 交通 -4.5 環境 -7.0 行政 +5.5 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 430,000 円/㎡		[103.3] 100	100 [105.0]	100 [95.1]	[102.0] 100	454,000						
(10) 対象基準地の前 年の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 439,000 円/㎡			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。コストプッシュ型のインフレであるが、日銀は緩和姿勢を継続しており金利は低水準。								
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地 域 [要因] 氷川台駅から徒歩圏内の住宅地域である。地域要因に特段の変動は認められない。								
	変動率 年間 +3.9 % 半年間 %				個別的 [要因] 個別的要因に特段の変動はない。								