

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ときわ鑑定コンサルティング
練馬(都) - 12	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 向原 信克

鑑定評価額	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	241,000 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]	190,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20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	練馬区大泉町三丁目1355番70 「大泉町3-35-9」				地積 (㎡)	98	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現況	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)(その他)風致地区(40,100)		
	1:1.2	住宅W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域	南5.5m区道	水道、ガス、下水	大泉学園2.7km				
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 20m、南 80m、北 60m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 11m、規模			100㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	都営大江戸線延伸事業化は未定。	街路	基準方位北5.5m区道	交通施設	大泉学園駅 北東方 2.7km	法令規制	1低専(50,100)準防高度(1種)風致地区	
	地域要因の将来予測	最寄り駅からバス利用の住宅地域であり、風致地区に指定されていることから、戸建住宅の利用が一般的である。格別の変動要因はなく、当分の間は現状を維持するものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +5.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	241,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 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、西武池袋線及び東武東上線沿線を中心とする練馬区北西部及び周辺市区のバス便に依存した住宅地域である。主な需要者は、練馬区内外の一次取得者及び買換取得者層が中心である。低金利政策を背景に値頃感から一定の需要が認められ、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が100㎡程度で2~3千万円程度、新築戸建住宅が総額4~5千万円台である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は同一需給圏内のバス便圏の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が得られた。対象基準地は風致地区内に存することから、収益物件の建築想定は投資採算性の観点から断念した。本件では収益還元法を適用しなかったが、取引事例比較法は適切に適用されており規範性が認められるため、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +0.5 要 環境 +12.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	練馬	- 14	[101.5] 100	100 [105.0]	100 [112.6]	100 100	240,000			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	練馬(都)	- 35	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +0.5 要 環境 +10.5 因 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	[102.4] 100		100 [100.0]	100 [111.1]	100 100	241,000			
(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 236,000 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	(一般的要因) 練馬区の人口は4月以降、微増傾向である。土地取引件数は、第1四半期で増加(対前年同期比)となっている。 (地域要因) 最寄り駅からバス便に依存する住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。値頃感から一定の需要が認められ、地価は上昇傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。	変動率 年間 +2.1 % 半年間 %			