

# 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	株式会社プロアプレイザル
練馬 ( 都 ) - 13	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 成島 弘一

鑑定評価額	50,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	476,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 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	370,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 22 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	練馬区中村三丁目 3 4 番 2 4 「中村 3 - 3 4 - 2」				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 107 )	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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 ( 60,200 ) 準防高度 ( 2 種 ) ( その他 ) ( 70,200 )	
	1 : 2	住宅 W 3	中小規模住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	南 6 m 区道	水道、ガス、下水	中村橋 800 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 60 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 7 m、奥行 約 14.5 m、			規模	100 m <sup>2</sup> 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	標準方位北、6 m 区道	交通施設	中村橋駅南方 800 m	法令 1 低専 ( 70,200 ) 規制 準防高度 ( 2 種 )	
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅地として既に熟成しており、特に地域要因を変化させる大きな要因は無いので、今後も現況の閑静な住環境を維持し推移するものと予測される。							
(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 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	500,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	310,000 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、練馬区東部の住宅地域のうち西武池袋線及び西武新宿線等の各駅から徒歩圏の低層住宅地域。需要者の中心は、練馬区内外の住宅買替層であるが建売業者による需要とも競合する。西武新宿線鷺ノ宮駅へも徒歩圏にあり通勤利便性に優れているため、アパート等の投資需要も認められる。なお、コロナ禍の影響により取引件数はやや減少傾向にあるが、中心的な価格帯は新築建売住宅で 7 0 0 0 万 ~ 9 0 0 0 万円程度で安定している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅の多い地域であり、アパートなどの収益目的の土地取引も見受けられるが取引の殆どは戸建住宅の売買事例であり、住宅地としての快適性利便性を基に価格が形成されている。採用した取引事例も 5 件中 4 件が対象基準地と同じ戸建住宅の売買であることから、その鑑定評価額は比準価格を重視し、収益価格も考慮のうえ、指定基準地価格及び周辺公示価格との均衡にも留意することにより、上記の通り評価決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	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 / m <sup>2</sup> )	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 -3.5 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	練馬 - 26								
	公示価格	[ 102.0 ]	100	100	[ 105.0 ]	475,000			
	449,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 105.0 ]	[ 96.5 ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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 +6.0 要 環境 +5.0 因 行政 -4.0 其他 0.0	
	練馬 ( 都 ) - 30								
	前年指定基準地の価格	[ 103.9 ]	100	100	[ 105.0 ]	477,000			
	467,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 106.8 ]	100				
(10) 対年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 456,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因	( 一般的 ) 要因 ( 地域 ) 要因 ( 個別的 ) 要因	超低金利政策の継続、コロナ時の不動産需要の高まりと供給不足による需給ギャップから、住宅地商業地とも地価上昇が顕著となった。 中村橋駅から徒歩圏の住環境良好な住宅地である。生活利便性も良く人気の住宅地のため、コロナ禍においても需要は高い。 個別的要因による価格の変化はない。			
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %						