

# 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	N X 商事株式会社	
練馬(都)-14	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士	塩田 研太郎
鑑定評価額	64,700,000 円		1㎡当たりの価格	494,000 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5日	(6)路線価	[令和5年1月]	390,000 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		路線価又は倍率	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	練馬区豊玉中三丁目26番4 「豊玉中3-26-6」				地積 (㎡)	131	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, 200) 準防 高度(2種) (その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 10 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 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形				
(3) 最有効使用の判定	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	練馬駅 南方850m	法令規制	1低専 高度(2種) (70, 200) 準防		
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域である。練馬駅から概ね徒歩圏内の住宅地域として成熟しており、格別の地域要因の変動も見られないため、当分の間は現状を維持するものと予測される。									
(4) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	507,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0				
(5) 市場の特性	収益還元法	収益価格	306,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は西武池袋線及び都営大江戸線沿線で、練馬区南東部及び隣接区内の徒歩圏の住宅地域である。主な需要者は富裕層の一次取得者のほか買換取得者等である。区役所等の公共施設や駅前商業施設が徒歩圏内にあり、複数路線が利用可能なことから、住宅地としての需要は高いが、供給は限定的である。需要の中心となる価格帯は、土地130㎡程度で6~7千万円台が中心である。なお、地価は上昇傾向にある。										
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.5 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[102.0] 100	100 [102.0]	100 [113.8]	[102.0] 100	496,000					
(9) 指定基準地	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	対象基準地の標準価格 (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 0.0 交通 +1.5 環境 +5.0 行政 -6.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.2]	[102.0] 100	494,000					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 一般的要因 ] 人口は概ね横ばい、土地取引件数は概ね横ばい、新設住宅着工戸数は直近はマイナス傾向で推移している。						
	-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			[ 地域要因 ] 練馬区内でも利便性の良好な住宅地域で、需要は高く供給は限定的であるため、地価は上昇傾向を示している。						
	前年標準価格	473,000 円/㎡			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	円/㎡									
	変動率	年間	+4.4 %	半年間	%						