

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Values include 練馬(都) - 17, 東京都, 区部第10, 氏名, 不動産鑑定士 向原 信克.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 55,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 443,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 350,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 練馬区春日町一丁目2211番19, 形状 1:2, 敷地の利用の現況 W2, 周辺の土地の利用の現況 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域. (2) 近隣地域: 範囲 東70m, 西100m, 南60m, 北60m, 標準的使用 低層住宅地. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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、都営大江戸線及び東京メトロ有楽町線等の最寄り駅から徒歩圏の低層住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は同一需給圏内の事例から、市場性を反映した実証的な価格を得た. (8) 公示価格: 代表標準地 練馬 - 12, 公示価格 434,000 円/㎡. (9) 指定基準地番号: 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か: 変動率 年間 +4.0%, 半年間 +2.1%.