

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	田中不動産鑑定事務所
練馬(都)-22	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 木内 かをり
鑑定評価額	35,600,000 円	1㎡当たりの価格	299,000 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	235,000 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		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	練馬区土支田一丁目4718番17「土支田1-18-8」			地積 (㎡)	119	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) (その他) (60, 100)						
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 60 m、北 60 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 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形			地域的特性	特記 特にない	1低専 高度(1種) (60, 100) 準防						
	地域要因の将来予測	土支田地区には農地等も多く残り、戸建開発も活発であるが、近隣地域及びその周辺は成熟した住宅地のため、当面は現状のまま推移していくものと予測される。			街路	標準方位北5m区	交通 光が丘駅 北西方1.5km						
(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	305,000 円/㎡		内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0		
	収益還元法	収益価格	164,000 円/㎡				交通	0.0	交通	+2.0	環境	+14.0	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				環境	0.0	環境	0.0	行政	0.0	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	
(6) 市場の特性	同一需給圏は、練馬区及び隣接市区内の都営大江戸線、東武東上線、西武池袋線沿線の最寄駅からやや距離のある住宅地域。需要者は、練馬区及び周辺市区に居住する一次取得者及び賃貸層が中心となる。戸建住宅需要の高まりや建築資材の高騰等の影響から、区内の戸建住宅価格も高騰しており、最寄駅より徒歩15分を超える地域であっても、地価は引き続き上昇傾向にある。土地は100㎡程度で3千万円前後、新築建売住宅は5千万円前半が中心である。												
(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、市場性を反映した客観性の高い価格を求めている。収益価格は賃貸長屋住宅を想定し、周辺の賃貸事例より想定賃料を算定して理論的な価格を求めたが、近隣地域は最寄駅からやや距離のある低層住宅地域であり、取引の中心が自用物件であることから、収益性が価格決定における中心材料とは成り難い。よって、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を参照し、周辺公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	標準地番号 練馬-52	[101.3]	100	100	[105.0]	301,000		交通	0.0	交通	+2.0	環境	+14.0
(9) 指定からの検討	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0
	練馬(都)-35	[102.4]	100	100	[105.0]	298,000		街路	0.0	街路	+1.0	交通	-6.5
(10) 対年の検討	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[105.0]	298,000	環境	0.0	環境	-3.0	行政	-2.0	
	249,000 円/㎡	100	[100.0]	[89.8]	100	298,000	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規			価格変動要因の	[要因]	一般的要因 令和5年6月の区の人口は、前年同月比で微増であるが日本人人口は微減である。物価高騰の中、区内の地価も上昇傾向にある。						
	前年標準価格	292,000 円/㎡					[地域]	地域要因 光が丘駅からやや距離のある住宅地域。駅近の住宅地に比較して値頃感があることから、住宅需要は概ね堅調である。					
(10) 対年の検討	-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			[個別]	個別的要因 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	標準地											
(10) 対年の検討	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	+2.4 %	半年間									