

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	有限会社アールオー
練馬(都)-24	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 盧 昌作
鑑定評価額	51,100,000 円		1㎡当たりの価格	336,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	265,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月16日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	練馬区谷原三丁目1678番3 「谷原3-6-13」			地積 (㎡)	152 ()	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 50 m、西 70 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 13.5 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	特にない							
	地域的要因の将来予測	最寄駅からの距離を有する既成の一般住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められず、当面は現状を維持して推移していくものと予測する。												
(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	+2.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	342,000 円/㎡		内訳									
	収益還元法	収益価格	175,000 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、練馬区中央部から西部にあって西武池袋線、都営大江戸線、東武東上線の各駅からやや距離を有する住宅地域。主たる需要者は、練馬区及びその周辺市区の一次取得者である。交通利便性は相対的に劣るが値ごろ感から一定の需要は見られる。市場の中心価格帯は、150㎡程度の戸建住宅地で5千万円程度、新築戸建住宅は敷地規模をやや小さくして5千万円～6千万円程度と把握される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域にあって、主たる需要者は自用を目的としており収益性よりも居住の快適性を重視する。周辺地域にはアパート等の収益物件も散見されるが、低容積率で駅からの距離も遠く投資採算性に乏しいため収益価格は低位に求められた。よって市場の実態を反映し、より信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌して、さらに指定基準地との検討、地価公示標準地との規準も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	公示価格	[101.5] 100	100	100	[102.0] 100	334,000	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	-1.5	
(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	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-3.0	
	練馬(都)-35	[102.4] 100	100	100	[102.0] 100	335,000	内訳	標準化補正	画地	+2.0	地域要因	行政	0.0	
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続 新規	前年標準価格	327,000 円/㎡											
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												
	標準地番号	公示価格	円/㎡											
変動率	年間	+2.8 %	半年間	%										