

鑑 定 評 価 書 （令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 6日提出
練馬(都)-25 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	OFFICE 横山	
練馬(都)-25	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士	横山 宗忠
鑑定評価額	66,600,000 円		1㎡当たりの価格		453,000 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 4日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	350,000 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
					倍率種別	
(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		練馬区東大泉五丁目3 5 8 番 2 2 「東大泉 5 - 2 6 - 1 3 」				地積 (㎡)	147 ()	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)			
	1.2:1	住宅 W2		中規模一般住宅やア パートの多い住宅地 域		東6m区道	水道、 ガス、 下水	大泉学園 550m	(その他) (60, 100)			
(2)	範囲	東 35 m、西 50 m、南 40 m、北 80 m				標準的使用	低層住宅地					
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 11.5 m、規模 150 ㎡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	基準方位 北 6 m 区道	交通 施設	大泉学園駅 南東方550m		法令 規制	1 低専 (60, 100) 準防 高度(1種)	
	地域要因の 将来予測		最寄り駅から徒歩圏内の環境良好な住宅地域。住環境に影響を与える地域要因の変化は認められず、よって当分の間は 現状を維持していくものと予測される。									
	(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		+2.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		461,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		255,000 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、西武池袋線沿線等を中心に概ね練馬区内を通じる鉄道各駅勢圏に広がる住宅地域。需要者は区外からの 流入者も含む個人（一次取得者層・買替層）や建売業者等が中心である。最寄り駅から徒歩圏内であり、かつ良質な住 環境を有していることから、引き続き強い需要が認められ、地価も上昇傾向が続いている。中心となる価格帯は、画地 規模1 0 0 ～ 1 2 0 ㎡程度で土地が4 ～ 5 千万円程度、新築戸建住宅では5 ～ 7 千万円台程度である。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		本件では収益価格が低位に試算されているが、これは需要者の選好性が収益性よりも居住の快適性を重視する傾向にあ るためである。周辺には賃貸用不動産も散見されるが多数の事例を収集し得ず、収益性は価格形成に大きな影響を与 えるには至っていないと判断される。以上を踏まえ、本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌 して、さらに指定基準地との検討、及び地価公示標準地との規準をおこなって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公 示 規 準 価 格 として 公示価格を とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 練馬-37		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 -4.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 369,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [104.0]	100 [81.8]	[102.0] 100	451,000		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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指 定 基 準 地 からの検討	指定基準地番号 練馬(都)-30		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	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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 467,000 円/㎡		[103.9] 100	100 [100.0]	100 [109.6]	[102.0] 100	452,000		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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の検討 の前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 437,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	一時弱い動きも見られた人口・世帯数は長期的には微増傾向 となっている。土地取引件数は概ね横ばい傾向で取引価格は 上昇傾向である。					
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	駅徒歩圏内の環境良好な住宅地域。東大泉地区の人口、世帯 数は概ね横ばい傾向で、地域要因についても特段の変化はな い。					
	変動率 年間 +3.7 % 半年間 %					[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					