

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	原不動産鑑定事務所
練馬（都） - 26	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 原勝久

鑑定評価額	28,200,000 円	1㎡当たりの価格	271,000 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]	215,000 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	倍率種別	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	練馬区西大泉五丁目1135番4「西大泉5-24-3」				地積 (㎡)	104	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) 地区計画等 (60,100)	
	1:2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	南4 m 区道	水道、ガス、下水	保谷1.4 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 15 m、			規模	105 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない。		街路	標準方位北 4 m 区道	交通 施設	保谷駅北方1.4 km 法令 1 低専 (50,100) 準防高度(1種) 地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	最寄駅からやや離れた中小規模の戸建住宅を中心に空地も見られる住宅地域である。住環境に影響を及ぼす地域要因の変動も見当たらないことから、当分の間は現状を維持すると予測する。						
(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 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	274,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	133,000 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、西武池袋線沿線各駅から離れた交通利便性のやや劣る住宅地域である。需要者は練馬区内及び隣接各市区からの一次取得者及び買替層が中心である。最寄駅から離れた交通利便性のやや劣る住宅地域であるが、一定の需要が認められ、地価は上昇している。市場の中心価格帯は土地価格で2000万円台後半から3000万円台前半程度、新築戸建住宅で4000万円台後半から5000万円台程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、最寄駅から離れた交通利便性のやや劣る住宅地域に存する。主たる需要者は収益性よりも居住の快適性及び利便性を重視する自用目的の取得者である。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	練馬 - 22					271,000		
	公示価格	[101.5]	100	100	[105.0]	271,000		
	263,000 円/㎡	100	[100.0]	[103.5]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	練馬（都） - 35					270,000		
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[105.0]	270,000		
	249,000 円/㎡	100	[100.0]	[99.2]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 264,000 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	景気は緩やかに回復している。練馬区内の土地取引件数は底堅く推移している。練馬区内の人口は微増傾向にある。		
	- 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				(地域要因)	最寄駅から離れた交通利便性のやや劣る住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められない。地価は上昇している。		
	代表標準地 標準地	公示価格 円/㎡			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %					