

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	かとうの不動産鑑定士事務所
練馬(都) - 27	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 上遠野 公一

鑑定評価額	39,800,000 円	1㎡当たりの価格	295,000 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]	230,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 9 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	練馬区土支田三丁目1169番5「土支田3-10-7」				地積(㎡)	135	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)	
	1:1.2	住宅W2	小規模一般住宅が多く見られる住宅地域	西5.5m道路	水道ガス下水	石神井公園1.9km		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 50m、南 30m、北 50m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10.5m、奥行 約 12.5m、規模 130㎡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、5.5m道路	交通施設	石神井公園駅北方1.9km	法令 1低専(60,100)準防高度(1種)規制
	地域要因の将来予測	近年、周辺の宅地開発された空地には戸建住宅が建設されてきており、低層住宅地域として熟成してきている。当面、地域要因に特段の変動は見込まれず、今後とも現状を維持しつつ推移するものと予測する。						
(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	297,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	128,000 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、主に西武池袋線、都営大江戸線沿線の各駅からバス利用の練馬区北西部の低層住宅地域である。需要者は、区内外の一次取得者層の個人を中心に買換え層の個人や中規模画地では建売業者等の参入も見られる。駅徒歩圏の住宅地と比べて需要は相対的にやや弱い。値頃感のある物件供給も多く、需給関係は概ね安定している。需要の中心となる価格帯は、土地は3千万円～4千万円程度、新築の戸建住宅は総額を抑えた5千万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場では自己使用目的の住宅・土地取引が大半で、対象基準地は、居住の快適性及び利便性が重視され、取引価格の水準を指標として価格形成がなされている住宅地域に存する。周辺にはアパートも散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、市場の実態を反映し実証的で説得力を有する比準価格を重視し、収益価格を参照して、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0
	練馬	- 28					295,000	地 街路 -1.5 域 交通 -2.0 要 環境 +11.0 因 行政 0.0 其他 0.0
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	練馬(都)	- 35				296,000	内 街路 0.0 交通 0.0 域 交通 -5.5 化 環境 -5.0 補 画地 0.0 正 行政 -2.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格							地 街路 0.0 域 交通 -5.5 要 環境 -5.0 因 行政 -2.0 其他 0.0
(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 287,000 円/㎡			価格変動形成要因	一般的な要因	低金利、建築費高騰等の状況下、区内戸建住宅の在庫増加がみられるも、取得支援策もあり販売価格は高止まりし堅調さを保持している。		内 街路 0.0 交通 0.0 域 交通 -5.5 化 環境 -5.0 補 画地 0.0 正 行政 -2.0 其他 0.0
	- 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	