

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	一般社団法人 I & A
練馬 (都) - 30	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 田中 眞由美

鑑定評価額	64,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	485,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	380,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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	練馬区東大泉三丁目 8 0 6 番 2 0 「東大泉 3 - 2 1 - 1 1」				地積 (m ²)	133	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 : 2	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並び環境良好な住宅地域	北 6 m 区道	水道、ガス、下水	大泉学園 410 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 40 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 16.5 m、			規模	130 m ² 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	大泉学園駅北東方 410 m	法令 1 低専 (60, 100) 準防高度 (1 種)
	地域要因の将来予測	区画整然とした環境良好な住宅地域である。近年人気の高い大泉学園駅から徒歩圏内の熟成した住宅地域であることから、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 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	504,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	261,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西武池袋線沿線を中心とした練馬区西部の駅徒歩圏に位置する住宅地域である。中心となる需要者は、練馬区及びその周辺市区の一時取得者または買い換え取得者である。画地規模によっては、敷地を分割して建売用地の取得を目的とする不動産業者、建設業者の取引も見られる。居住環境、利便性が良好な住宅地域であり、需要は引き続き好調である。需要の中心となる価格帯は、土地 3 0 ~ 4 0 坪程度、土地総額 5 ~ 6 千万円台が多い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は練馬区西部の最寄り駅を同じとする戸建住宅地の取引事例を収集して比準を行っており、主たる需要者による市場の実態を反映している。当該地域には賃貸共同住宅も多く見られるものの主たる需要者は自己使用目的の個人であり、収益性よりも市場性を重視して購入の意思決定を行うことから比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 / m ²)	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 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 練馬 - 60					485,000		
	公示価格 475,000 円 / m ²	[102.1]	100	100	[100.0]			
		100	[100.0]	[100.0]	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 / m ²)	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 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	-							
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	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 467,000 円 / m ²			価格変動形状形成要因の	(一般的)	練馬区の住宅着工数は減少傾向、土地取引件数は概ね横這いである。人口は小幅な増減があるものの長期的には微増傾向である。		
	- 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 練馬 - 60 公示価格 475,000 円 / m ²				(地域)	駅徒歩圏の環境良好な住宅地の需要は、引き続き好調である。一方、依然として供給が限定的であり、地価は上昇傾向が続いている。		
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 +2.1 %		(個別的)	個別的要因に変動はない。		