

# 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	株式会社日本不動産鑑定パートナーズ
練馬(都) - 31	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 川村 恵

鑑定評価額	28,500,000 円	1㎡当たりの価格	244,000 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	[令和 5年1月]	190,000 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		路線価又は倍率	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	練馬区大泉学園町七丁目4 8 2 番 1 3 「大泉学園町7 - 1 5 - 3 9」				地積 (㎡)	( 117 )	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) 風致地区 (40,100)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東5.4 m 区道	水道、ガス、下水	大泉学園3 km			
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 35 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 13 m、規模 110 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位 北 5.4 m 区道	交通 大泉学園駅北方3 km	法令 1 低専 (50,100) 準防高度(1種) 風致地区	規制		
	地域要因の将来予測	大泉学園駅からバスを利用する風致地区内の低層住宅地域である。地域要因に特段の変化は見られないことから、当面は現状の住環境が維持されるものと予測する。							
(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	244,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	107,000 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、西武池袋線及び東武東上線沿線の練馬区及び隣接市区内のバス利用の住宅地域である。需要者は圏内に居住する一次取得者が中心である。最寄駅からバス利用と利便性は劣るが、価格の値頃感を選好する需要者が存することから、一定の需要が認められ、地価はゆるやかな上昇傾向となっている。中心価格帯は、土地価格が画地規模 1 0 0 ㎡程度で 2 千万円台半ば程度、新築戸建住宅は総額 4 千万円台半ばから 5 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	比準価格は、大泉学園町及び大泉町の住宅地の事例から算出しており、市場性を反映した客観性の高い価格である。収益価格は賃貸共同住宅を想定したが、賃料水準が低いため、比準価格よりも低位に算定された。近隣地域においては、自用の住宅取得を目的とする取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視されることから、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、公示価格及び指定基準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公規価示準格価と格しをた	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 +5.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +0.5 域 交通 +1.0 要 環境 +6.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	練馬 - 14	[101.3]	100	100	[102.0]	243,000			
	公示価格 266,000 円/㎡	100	[105.0]	[107.6]	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +0.5 域 交通 0.0 要 環境 +6.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	練馬(都) - 35	[102.4]	100	100	[102.0]	244,000			
	前年指定基準地の価格 249,000 円/㎡	100	[100.0]	[106.5]	100				
(10)対年ら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 238,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	練馬区の直近 1 年での人口及び土地取引件数は微増しており、土地取引価格は上昇傾向にあるが、円安・物価高等に留意が必要。			
	- 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〕	最寄駅からバス利用の、風致地区内に存する住環境の良好な住宅地であり、地域要因に大きな変動はみられない。		
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		