

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	N X 商事株式会社	
練馬(都)-32	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士	塩田 研太郎
鑑定評価額	51,800,000 円		1㎡当たりの価格	314,000 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]	250,000 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
(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	練馬区大泉町五丁目522番52 「大泉町5-29-13」				地積 (㎡)	165	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)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 60 m、南 60 m、北 60 m 標準的使用 低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 14 m、規模 170 ㎡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 4.3 m 区道	交通施設	大泉学園駅 北東方 1.7 km	法令規制	1低専 高度(1種) (60, 100) 準防	
	地域要因の将来予測	戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ地域であり、住宅地としての熟成度は高く、当面は現状を維持していくと予測する。接近条件に難があるが、郊外住宅地の需要は概ね堅調なため、地価は底堅く推移していくと予測する。								
(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				319,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格				154,000 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	同一需給圏は練馬区西部の、西武池袋線及び新宿線沿線に存する駅から距離のある住宅地。需要者は区内のほか周辺市区からの移住者であり、マンション等からの買替え層又は一次取得者がエンドユーザーとして想定される。供給は不動産業者による分譲が多い。取引価格はおおむね堅調に推移しており、市況は底堅さがみられる。新築戸建住宅の売れ筋は120㎡程度の敷地規模で、価格帯は5,000万円程度が中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は2階建程度の戸建住宅が利用の中心である。用途地域は1低専に指定され、指定容積率は100%のため、高度利用が困難で、収益価格は低位に求められた。周辺において生じた取引も自用目的が中心であることから、居住の快適性を重視して価格形成がなされている地域と判断される。以上から、比準価格がより規範性に優ると判断し、収益価格を参酌のうえ、周辺公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	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/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	練馬-66	[101.5] 100	100 [101.0]	100 [109.6]	[100.0] 100	313,000	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	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	練馬(都)-35	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	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	
	前年指定基準地の価格	249,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [81.4]	[100.0] 100	313,000	標準化補正	街路 +1.5 交通 -4.5 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		306,000 円/㎡		価格変動要因の	
	-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	+2.6 %	半年間	%					
	[一般的要因]		人口は概ね横ばい、土地取引件数は概ね横ばい、新設住宅着工戸数は直近はマイナス傾向で推移している。							
	[地域要因]		バス利用の住宅地域で、交通利便性に劣ることから住宅需要は相対的に弱い。地域要因に大きな変化は見られない。							
	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							