

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 田中不動産鑑定事務所. Includes 練馬(都)-36, 東京都, 区部第10, 氏名, 不動産鑑定士 木内 かをり.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 270,000 円/m², 倍, 正常価格, 倍率種別, 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 練馬区大泉学園町二丁目2342番19. (2) 範囲: 東80m, 西25m, 南60m, 北20m. (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 350,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は西武池袋線沿線. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は市場性を反映した客観性の高い価格を求めている. (8) 公示価格: 代表標準地 練馬-61, 公示価格 309,000 円/m². (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 練馬(都)-5, 前年指定基準地の価格 418,000 円/m². (10) 対年の標準価格等の前: 対年標準価格 334,000 円/m², 変動率 年間 +3.0%, 半年間 %.