

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ときわ鑑定コンサルティング
練馬(都) — 12	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 向原 信克 印

鑑定評価額	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	234,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	185,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区大泉町三丁目1355番70 「大泉町3-35-9」				②地積 (㎡)	(98)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,100) 準防		
	1:1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち 並ぶ既存の住宅地域	南5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	大泉学園2.7 km	高度(1種) (その他) 風致地区 (40,100)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 20 m、南 80 m、北 60 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 11 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	都営大江戸線延伸事業化は未 定	街路	基準方位北 5.5 m区道	交通施設	大泉学園駅北東方2.7 km	法令 1 低専 (50,100) 準防 高度(1種) 風致地区	
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅からバス利用の住宅地域であり、風致地区に指定されていることから、戸建住宅の利用が一般的である。格別の変動要因はなく、当分の間は現状を維持するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 234,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 / 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を中心とした練馬区北西部及び周辺市区のバス便に依存した住宅地域である。主な需要者は練馬区内外の一次取得者及び買換取得者層が中心である。交通接近性が劣る住宅地域であり新型コロナウイルス感染症の影響も懸念されるが、値頃感から一定の需要が認められ地価は横這い傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が100㎡程度で2～3千万円程度、新築戸建住宅が総額3千万台後半～4千万円台である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内のバス便圏の事例から試算されており、市場性を反映した実証的な価格が得られた。対象基準地は風致地区内に存することから、収益物件の建築想定は投資採算性の観点から断念した。本件では収益還元法を適用しなかったが、取引事例比較法は適切に適用されており規範性が認められるため、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公開価標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 練馬 — 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 260,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [105.0]	100 [111.1]	[105.0] 100	235,000		準 交通 0.0	域 交通 +1.0
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 練馬(都) — 35	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	化 環境 0.0	要 環境 +10.0
	前年指定基準地の価格 247,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.1]	[105.0] 100	236,000		補 画地 0.0	因 行政 0.0
								正 行政 0.0	その他 0.0
									その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 234,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 練馬区の人口は微減傾向から4月以降、微増に転じた。新設住宅着工戸数及び土地取引件数については、ともに減少傾向にある。				
	①ー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〕 最寄駅からバス便に依存する住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。値頃感から一定の需要が認められ、地価は横這い傾向にある。			
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。		