

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICE 横山	
練馬(都)-25	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士	横山 宗忠 印
鑑定評価額	62,900,000 円		1㎡当たりの価格		428,000 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 3日	(6) 路線 価	[令和 3 年 1月]	340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15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					倍率種別

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						練馬区東大泉五丁目358番22 「東大泉5-26-13」		②地積 (㎡)	147 ()	③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 高度(1種)						
	1.2:1	住宅 W2		中規模一般住宅やア パートの多い住宅地 域		東6m区道		水道、 ガス、 下水		大泉学園 550m		(その他) (60, 100)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 35 m、西 50 m、南 40 m、北 80 m						②標準的使用		低層住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 11.5 m、規模						150 ㎡程度、形状		長方形						
	④地域の特性		特記 事項		特記すべき事項はない。		街 路		基準方位 北6m 区道		交通 施設		大泉学園駅 南東方550m		法令 規制		1 低専 (50, 100) 準防 高度(1種)
⑤地域要因の 将来予測		最寄り駅から徒歩圏内の環境良好な住宅地域。住環境に影響を与える地域要因の変化は認められず、よって当分の間は 現状を維持していくものと予測される。															
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地 の個別的要素		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		435,000 円/㎡		(4)対象基準地 の個別的要素		方位		+2.0					
		収益還元法		収益価格		246,000 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、西武池袋線沿線等を中心に概ね練馬区内を通じる鉄道各駅勢圏に広がる住宅地域。需要者は区外からの 流入者も含む個人（一次取得者層・賃貸層）や建売業者等が中心である。新型コロナの影響で内需に力強さが見られ ない中、最寄り駅から徒歩圏内で安定した住宅需要が見込めることから、当地域の市場環境はいち早く回復傾向にある。 中心価格帯は、画地規模100～120㎡程度で土地が4千万円台程度、新築戸建住宅は5～6千万円台程度である。															
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		本件では収益価格が低位に試算されているが、これは需要者の選好性が収益性よりも居住の快適性を重視する傾向にあ るためである。周辺には賃貸用不動産も散見されるが、多数の事例を収集し得ず、収益性は市場における価格形成に大 きな影響を与えるには至っていないと判断される。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し収益価格 を参酌して、さらに地価公示標準地との規準を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公 示 規 準 価 格 と した	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 練馬-60		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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.5 +8.0 0.0 0.0			
	公示価格 456,000 円/㎡		[100.2] 100	100 [100.0]	100 [109.6]	[102.0] 100	425,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因		街路 交通 環境 行政 その他				
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	①指定基準地番号		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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.5 +8.0 0.0 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因		街路 交通 環境 行政 その他				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 426,000 円/㎡			③ 変 動 状 況 要 因 の	一般的 [要因] 最新の四半期別土地取引件数（前年同期比）は改善し、人口も回復傾向にある。今後は新型コロナのほかウッドショックにも留意が必要。												
	①-2 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] 駅徒歩圏内に広がる成熟した住宅地域である。東大泉地区の人口及び世帯数は概ね微増傾向で推移し、地域要因にも特 徴の変化はない。												
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %				個別的 [要因] 個別的要因に変動はない。												