

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	原不動産鑑定事務所
練馬(都) - 26	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 原勝久 印
鑑定評価額	27,100,000 円		1㎡当たりの価格	261,000 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 5 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	210,000 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	倍率種別	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		練馬区西大泉五丁目1 1 3 5 番 4 「西大泉 5 - 2 4 - 3 」				地積 (㎡)	(104)	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				
	1 : 2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い 住宅地域		南4 m 区道	水道、 ガス、 下水	保谷1.4 km		高度(1種) (その他) 地区計画等 (60,100)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、		奥行 約 15 m、		規模 105 ㎡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 m 区道	交通施設	保谷駅北方1.4 km		法令規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種) 地区計画等		
	地域要因の将来予測		最寄駅からやや離れた中小規模の戸建住宅を中心に空地も見られる住宅地域である。住環境に影響を及ぼす地域要因の変動も見当たらないことから、当分の間は現状を維持すると予測する。										
(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 264,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 130,000 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、西武池袋線沿線各駅から離れた交通利便性のやや劣る住宅地域である。需要者は練馬区内及び隣接各市区からの一次取得者及び買替層が中心である。最寄駅から離れた交通利便性のやや劣る住宅地域であるが、一定の需要が認められ、地価は上昇傾向を示している。市場の中心価格帯は土地価格で2 0 0 0 万円台後半程度、新築戸建住宅で4 0 0 0 万円台後半程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象基準地は、最寄駅から離れた交通利便性のやや劣る住宅地域に存する。主たる需要者は収益性よりも居住の快適性及び利便性を重視する自用目的の取得者である。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 訳	標準	街路 0.0	地 街路 +1.0		
	標準地番号						準		交通 0.0	域 交通 -1.0			
	練馬 - 22						化		環境 0.0	要 環境 +3.0			
	公示価格		[100.4]	100	100	[105.0]	補		画地 0.0	因 行政 0.0			
		255,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[103.0]	100	261,000	正	行政 0.0	その他 0.0			
(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 訳	標準	街路 0.0	地 街路 +2.0		
	練馬(都) - 35						準		交通 0.0	域 交通 -6.0			
							化		環境 0.0	要 環境 +4.0			
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[105.0]	補		画地 0.0	因 行政 0.0			
		247,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[99.7]	100	260,000	正	行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対年 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 260,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般 的 要 因)	景気は新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあるなか持ち直しの動きが続いているものの一部で弱さが増している。							
	- 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					(地 域 要 因)	最寄駅から離れた交通利便性のやや劣る住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められない。地価は上昇傾向を示している。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡												
変動率		年間 +0.4 %	半年間 %										