

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日通不動産株式会社
練馬(都)-30	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 塩田 研太郎 印
鑑定評価額	60,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	457,000 円/m ²	

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]	360,000 円/m ²
(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
					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		練馬区東大泉三丁目 8 0 6 番 2 0 「東大泉 3 - 2 1 - 1 1」				地積 (㎡)	133 ()	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)				
	1:2	住宅 W2		一般住宅等が建ち並 ぶ環境良好な住宅地 域		北6m区道	水道、 ガス、 下水	大泉学園 410m		(その他) (60, 100)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 40 m、北 70 m					標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 16.5 m、規模 130 ㎡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、6 m 区道	交通 施設	大泉学園駅 北東方410m		法令 規制	1 低専 高度(1種) (60, 100) 準防			
	地域要因の 将来予測	駅徒歩圏の環境良好な住宅地域として熟成しており、特段の地域要因の変化も認められないため、当分の間は現在の住 環境が維持されていくものと予測されるが、コロナ禍の影響には注意が必要である。												
(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				462,000 円/㎡							
	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、西武池袋線沿線を中心に、駅徒歩圏内の住宅地域と判断した。典型的な需要者は同区及び隣接区に居住 する一次(二次)取得者層が中心である。画地規模によっては、敷地を分割して建売用地の取得を目的とする不動産業 者、建設業者の取引も見られる。居住環境、利便性が良好な地域であり、住宅需要は安定している。中心価格帯は土地 3 0 坪程度、土地総額 5 千万円前後が多い。コロナ禍の影響に引続き注意が必要である。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であり、投資目的の取引は少なく大半が実需のため、取引主体 は、収益性よりも類似不動産の取引価格水準を重視して取引の意思決定を行う傾向がある。したがって、市場の実態を 的確に捉えた比準価格を重視して、収益価格を若干考量し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額 を上記の通り決定した。													
(8) 規 価 公 示 標 格 と した を	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 練馬-60		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	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 456,000 円/㎡		[100.2] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	457,000							
(9) 指 定 基 準 地 の 検 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 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討 □ 継続 ■ 新規 前年標準価格 円/㎡			価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一 般 的 要 因]	練馬区の人口は微減傾向であったが、4 月以降、日本人人口 は増加傾向にある。								
	-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 □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 練馬-60 公示価格 456,000 円/㎡					[地 域 要 因]	駅徒歩圏内の区画整然とした住宅地であり、当面は現状の住 環境を維持すると予測されるが、地価は若干の上昇傾向。							
	変動率 年間 % 半年間 +0.2 %						[個 別 的 要 因]	格別の変動要因はない。						