

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所本社事業部
練馬(都) — 30	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 田中 真由美

鑑定評価額	62,100,000 円	1㎡当たりの価格	467,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	370,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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		練馬区東大泉三丁目 8 0 6 番 2 0 「東大泉 3－2 1－1 1」				②地積 (㎡)	133 ()	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 高度(1種) (その他)				
	1：2	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並ぶ環境良好な住宅地域		北6 m 区道	水道、 ガス、 下水	大泉学園410 m		(60,100)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 100 m、南 40 m、北 70 m				②標準の使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 16.5 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形											
	④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410 m	法令規制	1 低専 (60,100) 高度(1種)			
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした環境良好な住宅地域である。最近人気の高い大泉学園駅から徒歩圏内の熟成した住宅地域であることから、当分の間は現状を維持すると予測する。											
(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 484,000 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とした練馬区西部の駅徒歩圏に位置する住宅地域である。中心となる需要者は、練馬区及びその周辺市区の一時取得者または買い換え取得者である。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、利便性が良好な住宅地域であり、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地 3 0 ～ 4 0 坪程度、土地総額 5 ～ 6 千万円台が多い。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は練馬区西部の最寄り駅を同じとする戸建住宅地の取引事例を収集して比準を行っており、主たる需要者による市場の実態を反映している。当該地域には賃貸共同住宅も多く見られるものの主たる需要者は自己使用目的の個人であり、収益性よりも市場性を重視して購入の意思決定を行うことから比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。												
(8)公規価示価格と格しをた	①代表標準地 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対象基準地の標準価格(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 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 461,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	467,000		行政その他					
(9)指か定ら基の準検地討	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		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			行政その他					
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 457,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	練馬区の住宅着工数及び土地取引件数は減少傾向である。人口は減少傾向であったが、4月から増加に転じた。							
	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 練馬 — 60 公示価格 461,000 円/㎡					駅徒歩圏の環境良好な住宅地の需要は好調な一方で、コロナ禍により供給が減少しているため地価は上昇した。							
						個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +2.2 %	半年間 +1.3 %										