

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 平井不動産鑑定
練馬(都) - 32	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 平井 正治

鑑定評価額	50,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	306,000 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]	245,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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		練馬区大泉町五丁目 5 2 2 番 5 2 「大泉町 5 - 2 9 - 1 3」				地積 (㎡)	165 ()	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) (その他)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅等が建 ち並ぶ住宅地域		北4.3 m 区道	水道、 ガス、 下水	大泉学園1.7 km		(60,100)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 60 m、南 60 m、北 60 m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 14 m、		規模 170 ㎡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 . 3 m区道	交通施設	大泉学園駅 北東方 1.7 km	法令規制 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)	
	地域要因の将来予測	戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ地域であり、住宅地としての成熟度は高く、当面は現状を維持していくと予測する。接近条件に難があるが、郊外住宅地の需要は概ね堅調なため、地価は底堅く推移していくと予測する。								
(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 312,000 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		同一需給圏は練馬区西部の、西武池袋線及び新宿線沿線に存する駅から距離のある住宅地。需要者は区内のほか周辺市区からの移住者であり、マンション等からの買替え層又は一次取得者がエンドユーザーとして想定される。供給は不動産業者による分譲が多い。取引価格はおおむね堅調に推移しており、市況は底堅さがみられる。新築戸建住宅の売れ筋は 1 2 0 ㎡程度の敷地規模で、価格帯は 5 , 0 0 0 万円程度が中心である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域周辺は 2 階建程度の戸建住宅が利用の中心である。用途地域は 1 低専に指定され、指定容積率は 1 0 0 % のため、高度利用が困難で、収益価格は低位に求められた。周辺において生じた取引も自用目的が中心であることから、居住の快適性を重視して価格形成がなされている地域と判断される。以上から、比準価格がより規範性に優ると判断し、収益価格を参酌のうえ、周辺公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 練馬 - 66		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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 333,000 円 / ㎡		[100.4] 100	100 [101.0]	100 [108.1]	[100.0] 100	306,000		準 交通 0.0	域 交通 +2.0
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 練馬(都) - 35		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 +1.0
	前年指定基準地の価格 247,000 円 / ㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	[100.0] 100	305,000		化 交通 0.0	域 交通 -5.0
(10)対年 ら象 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 303,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈一般的 要因〉	区の人口は昨年微減であったが、本年 4 月以降微増に転じた。本年第 1 四半期の新設住宅着工戸数は微増、取引件数は減少している。				
	〈地域 要因〉				価格形成要因に特に変動はなく、郊外の住宅地のため新型コロナウイルスによる影響も大きくない。不動産市況はおおむね堅調である。					
	〈個別的 要因〉				個別的要因に変動はない。					