

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社建築鑑定
練馬(都)-35	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 土井 小咲 印
鑑定評価額	46,900,000 円	1㎡当たりの価格	247,000 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 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	195,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 7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	①所在地及び地番並びに練馬区大泉学園町六丁目808番6「大泉学園町6-13-24」 「住居表示」等						②地積 (㎡)	190 ()	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	住宅 W2F1B		一般住宅等が建ち並び 区画整然とした住宅 地域		北5.7m区道		水道、 ガス、 下水	大泉学園 2.6km		(その他) 風致地区 (40, 100)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 70 m、南 60 m、北 80 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 10 m、奥行 約 19 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 5.7m区道		交通施設	大泉学園駅 北方2.6km		法令 規制	1 低専 (40, 100) 準防 高度(1種) 風致地区	
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅までバス便を利用する低層住宅地域である。住環境に影響を及ぼす特段の地域要因は認められず、当分の間は現状を維持していくものと予測される。										
(3)	①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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				247,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格				118,000 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内の西武池袋線等の各駅からバス利用圏の低層住宅地域である。典型的需要者は自己の居住用として一般住宅を取得する個人のエンドユーザーである。バス利用圏で交通利便性は劣るものの規模・総額が抑えられており、練馬区内及び周辺市区に居住する一次取得者層による需要がある。新型コロナの影響で取引価格の停滞も見られたが現在は回復している。土地総額の中心価格帯は、敷地の小規模化により2千万円台後半～3千万円前後である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準地はバス利用圏の住宅地域に存しており、典型的需要者は収益性よりも居住の快適性等を重視している。比準価格は、大泉学園町内の個人が取得した住宅地の取引事例を採用し、市場の実態を反映した客観的な価格を得た。一方、収益価格は風致地区内で容積率も低く、賃貸需要も限定されることから低位に試算された。従って、比準価格を重視し、収益価格を参照して、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 練馬-10	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	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 246,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	247,000							
(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	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らの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 247,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 練馬区の人口及び高齢化率は横ばい傾向である。住宅地の取引件数は令和3年第1四半期は前年比でプラスとなった。							
	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-10 公示価格 246,000 円/㎡					[地域要因] 近隣地域周辺で地区計画の決定が予定されている。新型コロナにより土地取引価格は一時的に停滞したが、現在は需要が回復している。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 +0.4 %			[個別的要因] 個別的要因の変動はない。									