

基準地番号	提出先	所属分会名	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
鑑定評価額	47,300,000 円	1㎡当たりの価格	249,000 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 2日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年 1月]	195,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 7日	(5)価格の種類	正常価格			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	所在地番並びに 「住居表示」等		練馬区大泉学園町六丁目808番6 「大泉学園町6-13-24」				地積 (㎡)	190 ()	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 W2F1B		一般住宅等が建ち並 ぶ区画整然とした住 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	範囲		東 130 m、西 70 m、南 60 m、北 80 m				標準的使用		低層住宅地					
	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							
	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			
	地域要因の 将来予測		大泉学園駅からバス利用圏に位置する低層住宅地域として成熟している。近隣地域周辺で令和4年1月に地区計画の都市計画決定があったが、当分の間は現状を維持していくものと予測される。											
(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		249,000 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。地価は上昇傾向にあるが、駅近のエリアに比べて上昇率は低位である。敷地の小規模化により、土地総額の中心価格帯は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、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめて、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 とし た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 練馬-10		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 247,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	249,000							
(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 ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 247,000 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 練馬区の人口は減少傾向も見られたが、令和4年4月以降は増加傾向となった。戸建の新設着工件数は、令和3年は前年比微増であった。								
	-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 247,000 円/㎡					[地 域 要 因] 近隣地域周辺で令和4年1月に地区計画の都市計画決定があった。バス利用圏であるが、地域における戸建住宅の総額は上昇傾向にある。								
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 +0.8 %					[個別的 要 因] 個別的要因の変動はない。								