

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中不動産鑑定事務所		
練馬(都)-36	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士	木内 かをり	印
鑑定評価額	54,800,000 円		1㎡当たりの価格		330,000 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3日	(6)路線価 倍率種別	[令和3年1月] 路線価又は倍率	265,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月10日	(5)価格の種類	正常価格		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 練馬区大泉学園町二丁目2342番19 「大泉学園町2-3-16」		地積 (㎡)	166	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						
	1:1	住宅W2	一般住宅が多く、アパート等も見られる住宅地域	東4m道路	水道、ガス、下水	大泉学園900m						
						1低専(50,100)準防高度(1種) (その他) 地区計画等(60,100)						
(2)近隣地域	範囲	東80m、西25m、南60m、北20m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約13m		規模	170㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4m道路	交通施設						
					大泉学園駅北方900m	法令規制						
						1低専準防高度(1種)地区計画等(60,100)						
	地域要因の将来予測	地域の北方で都市計画道路放射7号線が事業中で、事業の進行に伴い地区計画も決定している。中長期的にはインフラ整備が進むと予想するが、当面の地域要因に変動はなく、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 +2.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	337,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	178,000 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で、練馬区及び周辺市区に存する駅徒歩圏内の住宅地域。需要者は、住宅取得を目的とする一次取得者及び買替層で、中規模画地以上は建売業者が中心となる。利便性・住環境とも概ね良好で安定的な需要が認められる。新型コロナウイルス感染症の影響で弱含みであった地価は、戸建住宅の供給不足より横ばいからやや上昇傾向にある。土地は100~120㎡で3千万円台~4千万円台、新築建売住宅は5千万円台が中心である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映した客観性の高い価格を求めている。収益価格は賃貸アパートを想定し、周辺の賃貸事例より想定賃料を算定して理論的な価格を求めたが、近隣地域は低層住宅地域であり、周辺にアパートは見られるものの取引の中心は自用物件であるため、収益性が価格決定における中心材料とは成り難い。よって、市場性を反映した比準価格を重視して収益価格を参酌し、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とおり決定した。											
(8)公示価格とした	代表標準地 標準地番号 練馬-61	標準地	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -2.5 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	299,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [101.0]	100 [91.5]	[102.0] 100	331,000					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	練馬(都)-5	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 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 +1.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	408,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [126.3]	[102.0] 100	331,000					
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 329,000 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/㎡		変動率 年間 +0.3 % 半年間 %		価格形成要因の [ 一般的要因 ] 区の人口はコロナ禍で減少傾向にあったが、4月以降、日本人人口は増加傾向に転じた。新築戸建住宅は供給不足が顕著となっている。 [ 地域要因 ] 大泉学園駅徒歩圏の熟成した住宅地域であり、地域要因に格別の変動はない。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。	