

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月6日提出
練馬(都)-36 宅地-1

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
鑑定評価額	55,400,000 円		1㎡当たりの価格	334,000 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	[令和 4年 1月]	265,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 15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					練馬区大泉学園町二丁目2342番19 「大泉学園町2-3-16」		②地積 (㎡)	166 ()	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)		
	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		(その他) 地区計画等 (60, 100)		
(2)	①範囲					東 80 m、西 25 m、南 60 m、北 20 m		②標準の使用		低層住宅地	
近隣 地域	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模		170 ㎡程度、形状 正方形						
	④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 高度(1種) 地区計画等 (60, 100) 準防	
	⑤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。令和5年3月までが事業認可期間であるが、完了時期は不明。中長期的にはインフラ整備が進むと料するが、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		341,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		180,000 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及び西武新宿線沿線で、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賃貸層で、中規模画地以上は建売業者が中心となる。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不動産業者の仕入れ値が高騰したことから、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 規 準 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 練馬-61		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 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 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 302,000 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{92.5}$	$\frac{102.0}{100}$	332,000				
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	①指定基準地番号 練馬(都)-5		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 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 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 410,000 円/㎡		$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{127.3}$	$\frac{102.0}{100}$	335,000				
(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 330,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 令和4年6月の区の総人口は前年同月比で微減だが、4月以降回復傾向にある。建築費高騰等により新築戸建住宅相場も上昇傾向にある。 [地 域 要 因] 大泉学園駅徒歩圏の成熟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。						
	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 公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 +1.2 % 半年間 %										