

|          |              |          |             |                 |
|----------|--------------|----------|-------------|-----------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | 日通不動産株式会社       |
| 練馬(都)-14 | 東京都          | 区部第10    | 氏名          | 不動産鑑定士 塩田 研太郎 印 |
| 鑑定評価額    | 60,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 462,000 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 | [ 令和 3年 1月]     | 370,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 3年 6月 15日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率<br>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所在地番並びに「住居表示」等<br>練馬区豊玉中三丁目2番4<br>「豊玉中3-2番6」                                                                            |                                                                                                                                                                                                                |                                                                             |                                       |                                                            | ②地積<br>(㎡)        |                       | 131<br>( )    |                                                                             | 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<br>( 60, 200 )<br>準防<br>高度(2種) |                                                                   |  |
|                             | 1:1.5                                                                                                                    | 住宅<br>W2                                                                                                                                                                                                       |                                                                             | 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域                   | 西6m区道                                                      | 水道、ガス、下水          | 練馬<br>850m            |               |                                                                             | (その他)<br>( 70, 200 )                |                                                                   |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲<br>東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 10 m                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                |                                                                             |                                       |                                                            | ②標準的使用<br>低層住宅地   |                       |               |                                                                             |                                     |                                                                   |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                                                             | 間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形 |                                                            |                   |                       |               |                                                                             |                                     |                                                                   |  |
|                             | ④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<br>北<br>6m区道 | 交通施設                  | 練馬駅<br>南方850m |                                                                             | 法令規制                                | 1 低専<br>高度(2種)<br>( 60, 200 )<br>準防                               |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                | 一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域である。練馬駅から概ね徒歩圏内の住宅地域として成熟しているため、当分の間は現状を維持するものと予測される。 |                                       |                                                            |                   |                       |               |                                                                             |                                     |                                                                   |  |
| (3)                         | 最有効使用の判定<br>低層住宅地                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                |                                                                             |                                       |                                                            | (4) 対象基準地の個別的要因   |                       | 方位<br>+2.0    |                                                                             |                                     |                                                                   |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                | 比準価格<br>469,000 円/㎡                                                         |                                       |                                                            | (4) 対象基準地の個別的要因   |                       | 方位<br>+2.0    |                                                                             |                                     |                                                                   |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                | 収益価格<br>281,000 円/㎡                                                         |                                       |                                                            |                   |                       |               |                                                                             |                                     |                                                                   |  |
|                             | 原価法                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                | 積算価格<br>／ 円/㎡                                                               |                                       |                                                            |                   |                       |               |                                                                             |                                     |                                                                   |  |
|                             | 開発法                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                | 開発法による価格<br>／ 円/㎡                                                           |                                       |                                                            |                   |                       |               |                                                                             |                                     |                                                                   |  |
| (6) 市場の特性                   |                                                                                                                          | 同一需給圏は西武池袋線及び都営大江戸線沿線で、練馬区南東部及び隣接区内の徒歩圏の住宅地域である。主な需要者は富裕層の一次取得者のほか買換取得者等である。区役所等の公共施設や駅前商業施設が徒歩圏内にあり、複数路線が利用可能なことから住宅地としての需要は高いが、供給は限定的である。需要の中心となる価格帯は土地 1 3 0 ㎡程度で 6 千万円台が中心である。なお、コロナ禍の影響については、引続き注意が必要である。 |                                                                             |                                       |                                                            |                   |                       |               |                                                                             |                                     |                                                                   |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                                                          | 比準価格は同一需給圏内の事例から、市場性を反映した実証的な価格を得た。収益価格は賃貸共同住宅の建築を想定し、類似の賃貸事例を採用して求めた理論的な価格である。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏の住宅地域で、主たる需要者は自己利用目的の個人であり、収益性よりも市場性、居住の快適性等を重視して意思決定を行う。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。    |                                                                             |                                       |                                                            |                   |                       |               |                                                                             |                                     |                                                                   |  |
| (8) 公示価格                    | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>練馬-60                               |                                                                                                                                                                                                                | ② 時点<br>修正                                                                  | ③ 標準化<br>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<br>(円/㎡) | ⑦ 内訳<br>標準化補正 | 街路<br>0.0<br>交通<br>0.0<br>環境<br>0.0<br>画地<br>0.0<br>行政<br>0.0<br>その他<br>0.0 | 地域要因                                | 街路<br>0.0<br>交通<br>+1.5<br>環境<br>+6.0<br>行政<br>-6.0<br>その他<br>0.0 |  |
|                             | 公示価格<br>456,000 円/㎡                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                | [ 100.2 ]<br>100                                                            | 100<br>[ 100.0 ]                      | 100<br>[ 101.1 ]                                           | [ 102.0 ]<br>100  | 461,000               |               |                                                                             |                                     |                                                                   |  |
| (9) 指定基準地からの検討              | ① 指定基準地番号                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                | ② 時点<br>修正                                                                  | ③ 標準化<br>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<br>(円/㎡) | ⑦ 内訳<br>標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                                           | 地域要因                                | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                                       |  |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                | [ ]<br>100                                                                  | 100<br>[ ]                            | 100<br>[ ]                                                 | [ ]<br>100        |                       |               |                                                                             |                                     |                                                                   |  |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討       | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格<br>460,000 円/㎡              |                                                                                                                                                                                                                |                                                                             | ③ 価格変動要因の形成要因                         | [ 一般的要因 ] 練馬区の人口は微減傾向であったが、4月以降、日本人人口は増加傾向にある。             |                   |                       |               |                                                                             |                                     |                                                                   |  |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/㎡ |                                                                                                                                                                                                                |                                                                             |                                       | [ 地域要因 ] 練馬区内でも利便性の良好な住宅地域で、需要は高く供給は限定的であるが、地価は上昇傾向を示している。 |                   |                       |               |                                                                             |                                     |                                                                   |  |
|                             | ②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                             |                                       | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                     |                   |                       |               |                                                                             |                                     |                                                                   |  |