

|            |     |         |     |                |
|------------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分会名   | 業者名 | レム・コンサルティング・ラボ |
| 練馬(都) - 16 | 東京都 | 区部第 1 0 | 氏名  | 不動産鑑定士 鈴木 仁 印  |

|       |              |          |               |
|-------|--------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 50,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 353,000 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 5 日 | (6)路線価  | [令和 3 年1月] | 280,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 3 年 6 月 22 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           | 路線価又は倍率 | 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                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                        |                                                                                                                                                                                                                          | 練馬区南大泉四丁目 5 6 4 番 1 2<br>「南大泉 4 - 4 8 - 5」                                      |                 |             |                                                              | 地積 (㎡)                                                | 142          | 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        |              |       |      |                           |
|                             | 1 : 1                                                   | 住宅 W 2                                                                                                                                                                                                                   | 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域                                                             |                 | 西 4 m 区道    | 水道、ガス、下水                                                     | 保谷 470 m                                              |              | 高度 (1 種) (その他) (60,100) |              |       |      |                           |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                      | 東 20 m、西 30 m、南 15 m、北 25 m                                                                                                                                                                                              |                                                                                 |                 | 標準的使用       | 低層住宅地                                                        |                                                       |              |                         |              |       |      |                           |
|                             | 標準的画地の形状等                                               |                                                                                                                                                                                                                          | 間口 約 12 m、奥行 約 12 m、                                                            |                 | 規模 140 ㎡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 4 m 区道                                          |              | 交通施設                    | 保谷駅南東方 470 m |       | 法令規制 | 1 低専 (60,100) 準防 高度 (1 種) |
|                             | 地域要因の将来予測                                               |                                                                                                                                                                                                                          | 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。最寄駅から徒歩圏内に位置し利便性も優れているため、今後、住宅地域としての熟成度をより高め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 +2.0      |                         |              |       |      |                           |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              |                                                         | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                  | 比準価格 361,000 円 / ㎡                                                              |                 |             |                                                              |                                                       |              |                         |              |       |      |                           |
|                             |                                                         | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                    | 収益価格 200,000 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住宅地域である。需要者は練馬区及び周辺市区に居住する一次取得者層及び買替取得者層が中心である。最寄駅から徒歩圏の住宅地域であり、居住環境等は良好で戸建住宅地としての需要は堅調である。新規販売は細分化された画地も多く、中心となる価格帯は、土地が画地規模 9 0 ~ 1 1 0 ㎡程度で 3 千万円台、新築戸建住宅は総額 4 千万円台 ~ 5 千万円台となっている。 |                                                                                 |                 |             |                                                              |                                                       |              |                         |              |       |      |                           |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                         | 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ地域であり、最寄駅から徒歩圏で利便性は高い一方、容積率が低く高度利用が困難なことから、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。需要の中心は自己の居住用として取得する個人であり、規範性の高い取引事例を重視して試算された実証的な比準価格は説得力を有する。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、標準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通り決定した。                 |                                                                                 |                 |             |                                                              |                                                       |              |                         |              |       |      |                           |
| (8) 公規価示準格価と格しをた            | □代表標準地 ■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 街路                   | 0.0          | 地 街路  | +1.0 |                           |
|                             | 標準地番号 練馬 - 13                                           |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                 |             |                                                              |                                                       |              | 準 交通                    | 0.0          | 域 交通  | -3.0 |                           |
|                             | 公示価格 330,000 円 / ㎡                                      |                                                                                                                                                                                                                          | [100.2] 100                                                                     | 100 [105.0]     | 100 [ 91.1] | [102.0] 100                                                  | 353,000                                               | 補 画地         | +5.0                    | 要 環境         | -7.0  |      |                           |
|                             |                                                         |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                 |             |                                                              |                                                       | 正 行政         | 0.0                     | 因 行政         | 0.0   |      |                           |
|                             |                                                         |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                 |             |                                                              |                                                       | その他          | 0.0                     | その他          | 0.0   |      |                           |
| (9) 指か定ら基の準換地討              | 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 街路                   | 0.0          | 地 街路  | 0.0  |                           |
|                             |                                                         |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                 |             |                                                              |                                                       |              | 準 交通                    | 0.0          | 域 交通  | -2.0 |                           |
|                             |                                                         |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                 |             |                                                              |                                                       | 補 画地         | 0.0                     | 要 環境         | +21.0 |      |                           |
|                             | 前年指定基準地の価格 408,000 円 / ㎡                                |                                                                                                                                                                                                                          | [100.5] 100                                                                     | 100 [100.0]     | 100 [118.6] | [102.0] 100                                                  | 353,000                                               | 正 行政         | 0.0                     | 因 行政         | 0.0   |      |                           |
|                             |                                                         |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                 |             |                                                              |                                                       | その他          | 0.0                     | その他          | 0.0   |      |                           |
| (10) 対年ら象標の基準換準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 352,000 円 / ㎡               |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 | 価 変 動 形 成 要 因 の | (一般的要因)     | 練馬区の人口は概ね横ばい状態であり、高齢化率も横ばいである。区内の新設住宅着工戸数及び土地取引件数ともに減少傾向にある。 |                                                       |              |                         |              |       |      |                           |
|                             | - 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 - |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                 |             | (地域要因)                                                       | 保谷駅から徒歩圏内にある住宅地域であり、住環境等も良好で需要は底堅い。地域要因に特段の変化は認められない。 |              |                         |              |       |      |                           |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                              |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                 |             |                                                              | (個別的要因)                                               | 個別的要因に変動はない。 |                         |              |       |      |                           |
|                             | 変動率                                                     | 年間                                                                                                                                                                                                                       | +0.3 %                                                                          |                 |             | 半年間                                                          |                                                       | %            |                         |              |       |      |                           |