

|          |              |          |             |                |
|----------|--------------|----------|-------------|----------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | 合同会社建築鑑定       |
| 練馬(都)-18 | 東京都          | 区部第10    | 氏名          | 不動産鑑定士 土井 小咲 印 |
| 鑑定評価額    | 38,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 343,000 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2日 | (6)路線価 | [令和3年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 275,000 円/㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月7日   | (5)価格の種類 | 正常価格     |        |                             |                  |
| (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)<br>基準地                                                       | ①所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                                |                  | 練馬区貫井四丁目3 4 5 7 番9<br>「貫井4－4 5－3 3」                                            |                                                          |                                                                              | ②地積<br>(㎡)               | 111<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<br>の状況                                         | ⑥接面道路の状況                                                                     | ⑦供給<br>処理施<br>設状況        | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況    |                   | 1 低専<br>( 50, 100 )<br>準防<br>高度(1種)                        |                                     |                                                     |
|                                                                  | 1:1.5                                                                                                                                                                                                                | 住宅<br>W2         |                                                                                | 中小規模一般住宅が<br>建ち並ぶ住宅地域                                    | 北西5m区道                                                                       | 水道、<br>ガス、<br>下水         | 富士見台<br>1.3km          |                   | (その他)<br>( 60, 100 )                                       |                                     |                                                     |
| (2)<br>近隣<br>地域                                                  | ①範囲                                                                                                                                                                                                                  |                  | 東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m                                                    |                                                          |                                                                              | ②標準的使用                   |                        | 低層住宅地             |                                                            |                                     |                                                     |
|                                                                  | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                           |                  | 間口 約 9 m、奥行 約 13 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形                                           |                                                          |                                                                              |                          |                        |                   |                                                            |                                     |                                                     |
|                                                                  | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                               | 特記<br>事項         | 特にない                                                                           |                                                          | 街<br>路                                                                       | 基準方位 北<br>5. 0m区道        | 交通<br>施設               | 富士見台駅<br>北西方1.3km | 法令<br>規制                                                   | 1 低専<br>( 60, 100 )<br>準防<br>高度(1種) |                                                     |
|                                                                  | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                       |                  | 富士見台駅から徒歩圏に位置する低層住宅地域として成熟している。住環境に影響を及ぼす特段の地域要因は認められず、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<br>の個別的要<br>因 | 方位                | +1.0                                                       |                                     |                                                     |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                                | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              |                  | 比準価格                                                                           |                                                          | 347,000 円/㎡                                                                  |                          |                        |                   |                                                            |                                     |                                                     |
|                                                                  | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                |                  | 収益価格                                                                           |                                                          | 183,000 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徒歩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り、買い換え層及び一次取得者層である。最寄駅までやや距離を有しているものの成熟した住宅地として一定の需要が認められる。新型コロナの影響で取引価格の停滞も見られたが現在は回復している。土地総額の中心価格帯は、敷地の細分化により3千万円～4千万円程度である。             |                  |                                                                                |                                                          |                                                                              |                          |                        |                   |                                                            |                                     |                                                     |
| (7)試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                           | 基準地は富士見台駅から徒歩圏の低層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。比準価格は同一需給圏内の類似地域において個人が取得した住宅地の取引事例を採用していることから信頼性が高い。収益価格は収益性の高い建物の想定が難しく、典型的需要者の行動原理との適合性も低い。したがって、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)<br>公示<br>標準<br>価格<br>とし<br>た                                 | 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-47                                                                                                                           | ②時点<br>修正        | ③標準化<br>補正                                                                     | ④地域要<br>因の比<br>較                                         | ⑤個別<br>的要因<br>の比<br>較                                                        | ⑥対象基準地<br>の標準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳                | 標準化<br>補正         | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因                            | 街路 +1.0<br>交通 +5.0<br>環境 +4.0<br>行政 +5.0<br>その他 0.0 |
|                                                                  | 公示価格<br>397,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                  | [ 100.5 ]<br>100 | 100<br>[ 101.0 ]                                                               | 100<br>[ 115.8 ]                                         | [ 101.0 ]<br>100                                                             | 345,000                  |                        |                   |                                                            |                                     |                                                     |
| (9)<br>指定<br>から<br>の検<br>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<br>因の比<br>較                                         | ⑤個別<br>的要因<br>の比<br>較                                                        | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳                | 標準化<br>補正         | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  | 地域<br>要因                            | 街路 -1.0<br>交通 +6.0<br>環境 +15.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                                                  | 練馬(都)-5<br>前年指定基準地の価格<br>408,000 円/㎡                                                                                                                                                                                 | [ 100.5 ]<br>100 | 100<br>[ 100.0 ]                                                               | 100<br>[ 120.7 ]                                         | [ 101.0 ]<br>100                                                             | 343,000                  |                        |                   |                                                            |                                     |                                                     |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>か<br>ら<br>の<br>検<br>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 342,000 円/㎡                                                                                                             |                  |                                                                                | ③<br>価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的<br>要因 ] 練馬区の人口及び高齢化率は横ばい傾向である。住宅地の取引件数は令和3年第1四半期は前年比でプラスとなった。          |                          |                        |                   |                                                            |                                     |                                                     |
|                                                                  | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>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<br>要因 ] 富士見台駅から徒歩圏の住宅地域である。新型コロナの影響により住宅地の取引価格は一時的に停滞したが、現在は需要が回復している。 |                          |                        |                   |                                                            |                                     |                                                     |
|                                                                  | ②変動率 年間 +0.3 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                 |                  |                                                                                |                                                          | [ 個別的<br>要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                   |                          |                        |                   |                                                            |                                     |                                                     |