

|            |     |       |     |               |
|------------|-----|-------|-----|---------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分会名 | 業者名 | ときわ鑑定コンサルティング |
| 練馬(都) - 27 | 東京都 | 区部第10 | 氏名  | 不動産鑑定士 向原 信克  |

|       |              |          |               |
|-------|--------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 38,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 287,000 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4日 | (6)路線価  | [令和4年1月] | 225,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和4年6月10日  | (5)価格の種類 | 正常価格     | 路線価又は倍率 | 倍率種類別    | 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                                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                  | 練馬区土支田三丁目 1 1 6 9 番 5<br>「土支田 3 - 1 0 - 7」 |                                      |                 |                                                              | 地積<br>(㎡)                 | 135<br>( )       | 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<br>(50,100)<br>準防<br>高度(1種)<br>(その他)<br><br>(60,100)            |                                                            |
|                                             | 1 : 1.2                                                                                                                                                                                                                           | 住宅<br>W 2                                                                        | 小規模一般住宅が多く見られる住宅地域                         |                                      | 西5.5 m<br>道路    | 水道、<br>ガス、<br>下水                                             | 石神井公園1.9 km               |                  |                                                                      |                                                            |
| (2) 近隣地域                                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                                | 東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m                                                      |                                            |                                      | 標準的使用           | 低層住宅地                                                        |                           |                  |                                                                      |                                                            |
|                                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                  | 間口 約 10.5 m、奥行 約 12.5 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形  |                                      |                 |                                                              |                           |                  |                                                                      |                                                            |
|                                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                             | 特記                                                                               | 特にない                                       |                                      | 街路              | 基準方位北 5 . 5 m道路                                              | 交通                        | 石神井公園駅 北方 1.9 km | 法令                                                                   | 1 低専<br>(60,100)<br>準防<br>高度(1種)                           |
|                                             |                                                                                                                                                                                                                                   | 事項                                                                               |                                            |                                      | 路               |                                                              | 施設                        |                  | 規制                                                                   |                                                            |
|                                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                         | 一般住宅が多い中、農地も残る住宅地域であるが、宅地開発が進み低層住宅地域として成熟してきている。格別の変動要因はなく、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                                | 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 289,000 円 / ㎡                                                               |                                            |                                      |                 |                                                              |                           |                  |                                                                      |                                                            |
|                                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                             | 収益価格 124,000 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、西武池袋線及び都営大江戸線沿線を中心とした練馬区北西部及び周辺市区のバス便に依存した住宅地域である。主な需要者は区内外の一次取得者及び買換取得者層が中心である。新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和されていく中で、土地の供給不足や値頃感から一定の需要が認められ、地価は上昇に転じた。需要の中心となる価格帯は、土地が 1 0 0 ~ 1 2 0 ㎡程度で 3 ~ 4 千万円程度、新築戸建住宅が総額 4 ~ 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。近隣地域は最寄駅からバス便圏であり、自用目的による取引が中心で、収益性よりも市場性、居住の快適性等が重視される地域である。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地等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) 公規価<br>示準格<br>価と格し<br>をた                | □代表標準地 ■標準地<br>標準地番号 練馬 - 28                                                                                                                                                                                                      |                                                                                  | 時点<br>修正                                   | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的要<br>因の比<br>較                                             | 対象基準地<br>の標準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳           | 標 街路 0.0<br>準 交通 0.0<br>化 環境 0.0<br>補 画地 +2.0<br>正 行政 0.0<br>その他 0.0 | 地 街路 -1.5<br>域 交通 -0.5<br>要 環境 +9.5<br>因 行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                             | 公示価格<br>304,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                             |                                                                                  | [100.9]<br>100                             | 100<br>[102.0]                       | 100<br>[107.3]  | [102.0]<br>100                                               | 286,000                   |                  |                                                                      |                                                            |
| (9) 指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討              | 指定基準地番号<br>練馬(都) - 35                                                                                                                                                                                                             |                                                                                  | 時点<br>修正                                   | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的要<br>因の比<br>較                                             | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳           | 標 街路 0.0<br>準 交通 0.0<br>化 環境 0.0<br>補 画地 0.0<br>正 行政 0.0<br>その他 0.0  | 地 街路 0.0<br>域 交通 -4.5<br>要 環境 -5.0<br>因 行政 -2.0<br>その他 0.0 |
|                                             | 前年指定基準地の価格<br>247,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                       |                                                                                  | [100.8]<br>100                             | 100<br>[100.0]                       | 100<br>[ 88.9]  | [102.0]<br>100                                               | 286,000                   |                  |                                                                      |                                                            |
| (10) 対年ら<br>象標の<br>基準検<br>準価討<br>地格の<br>等前か | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 283,000 円 / ㎡<br>- 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>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / ㎡                                                                                                        |                                                                                  |                                            | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因<br>の | 〔一般的要因〕         | 練馬区の人口は4月以降、微増傾向である。新設住宅着工戸数は第1四半期で微増(対前年同期比)、土地取引件数は減少となった。 |                           |                  |                                                                      |                                                            |
|                                             |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                  |                                            |                                      | 〔地域要因〕          | 最寄駅からバス便に依存する住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。値頃感から一定の需要が認められ、地価は上昇に転じた。  |                           |                  |                                                                      |                                                            |
|                                             |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                  |                                            |                                      | 〔個別的要因〕         | 個別的要因に変動はない。                                                 |                           |                  |                                                                      |                                                            |
|                                             |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                  |                                            |                                      |                 |                                                              |                           |                  |                                                                      |                                                            |
| 変動率                                         |                                                                                                                                                                                                                                   | 年間 +1.4 %                                                                        | 半年間 %                                      |                                      |                 |                                                              |                           |                  |                                                                      |                                                            |