

## 鑑 定 評 価 書 （令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5日提出

練馬(都)-31 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)-31 | 東京都          | 区部第 1 0                 | 氏名                       | 不動産鑑定士 木内 かをり 印 |
| 鑑定評価額    | 27,600,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 236,000 円/m <sup>2</sup> |                 |

## 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 185,000 円/m <sup>2</sup><br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和 3 年 6 月 10 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) 基準地                                                                           | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                                               |                             | 練馬区大泉学園町七丁目 4 8 2 番 1 3<br>「大泉学園町 7 - 1 5 - 3 9」              |                                                     |                                                                          |                      | 地積<br>(㎡)                   | 117<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<br>の状況                                     |                                                                          | 接面道路の状況              | 供給<br>処理施<br>設状況            | 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>多い区画整然とした<br>住宅地域                      |                                                                          | 東5.4m区道              | 水道、<br>ガス、<br>下水            | 大泉学園<br>3km        |               | (その他)<br>風致地区<br>( 40, 100 )                               |                                             |                                                   |  |
| (2) 近隣<br>地域                                                                      | 範囲                                                                                                                                                                                                                                 | 東 50 m、西 30 m、南 35 m、北 80 m |                                                               |                                                     |                                                                          |                      | 標準的使用                       |                    | 低層住宅地         |                                                            |                                             |                                                   |  |
|                                                                                   | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                          |                             | 間口 約 8.5 m、奥行 約 13 m、規模                                       |                                                     | 110 ㎡程度、形状 長方形                                                           |                      |                             |                    |               |                                                            |                                             |                                                   |  |
|                                                                                   | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                              | 特記<br>事項                    | 特にない                                                          |                                                     | 街<br>路                                                                   | 基準方位 北 5 .<br>4 m区道  | 交通<br>施設                    | 大泉学園駅<br>北方3km     |               | 法令<br>規制                                                   | 1 低専<br>準防<br>高度(1種)<br>風致地区<br>( 40, 100 ) |                                                   |  |
|                                                                                   | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                                      |                             | 最寄駅からはバス便に依存している区画整然とした閑静な住宅地域である。中規模画地は徐々に細分化が進んで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                 | +2.0          |                                                            |                                             |                                                   |  |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                                                                | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                            | 比準価格                        |                                                               | 236,000 円/㎡                                         |                                                                          |                      |                             |                    |               |                                                            |                                             |                                                   |  |
|                                                                                   | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                              | 収益価格                        |                                                               | 103,000 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、西武池袋線及び東武東上線沿線の練馬区及び隣接市内のバス便に依存した住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住する戸建志向の一次取得者が中心である。コロナ禍における生活様式の変化により、戸建住宅への需要が高まりを見せ、供給不足が生じていることから、地価は横ばいからやや上昇傾向にある。中心価格帯は、土地価格が画地規模 1 0 0 ~ 1 2 0 ㎡程度で総額 2 千万円台後半 ~ 3 千万円台前半、新築建売住宅は総額 4 千万円台である。 |                             |                                                               |                                                     |                                                                          |                      |                             |                    |               |                                                            |                                             |                                                   |  |
| (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、収益性を反映した理論的な価格を求めたが、近隣地域は最寄駅から距離のある風致地区内の住宅地域であり、取引の中心が自用物件であることから、収益性よりも居住の快適性等が重視される。よって、市場性を反映した比準価格を採用して、収益価格は参考にとどめ、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) 公示価格                                                                          | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 練馬-14                                                                                                                                              |                             | 時点<br>修正                                                      | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較                                                          | 個別<br>的要<br>因の<br>比較 | 対象基準<br>地の規<br>準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳             | 標準<br>化補<br>正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地<br>域<br>要<br>因                            | 街路 +0.5<br>交通 0.0<br>環境 +7.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |  |
|                                                                                   | 公示価格<br>260,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                                |                             | [ 100.4 ]<br>100                                              | 100<br>[ 105.0 ]                                    | 100<br>[ 107.5 ]                                                         | [ 102.0 ]<br>100     | 236,000                     |                    |               |                                                            |                                             |                                                   |  |
| (9) 指定<br>からの<br>基準<br>地<br>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<br>的要<br>因の<br>比較 | 対象基準<br>地の比<br>準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳             | 標準<br>化補<br>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<br>域<br>要<br>因                            | 街路 +0.5<br>交通 0.0<br>環境 +6.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |  |
|                                                                                   | 前年指定基準地の価格<br>247,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                          |                             | [ 100.0 ]<br>100                                              | 100<br>[ 100.0 ]                                    | 100<br>[ 106.5 ]                                                         | [ 102.0 ]<br>100     | 237,000                     |                    |               |                                                            |                                             |                                                   |  |
| (10) 対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>の<br>考<br>察 | -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 235,000 円/㎡                                                                                                                            |                             |                                                               | 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的要因 ] 区の人口はコロナ禍で減少傾向にあったが、4 月以降、日本人人口は増加傾向に転じた。新築戸建住宅は供給不足が顕著となっている。 |                      |                             |                    |               |                                                            |                                             |                                                   |  |
|                                                                                   | -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<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 円/㎡                                                                                                               |                             |                                                               |                                                     | [ 地域要因 ] 区画整然とした住環境の良好な住宅地であり、地域要因に大きな変動は見られない。都営大江戸線延伸についての進捗は特に見られない。  |                      |                             |                    |               |                                                            |                                             |                                                   |  |
|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                               |                                                     | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                   |                      |                             |                    |               |                                                            |                                             |                                                   |  |
|                                                                                   | 変動率                                                                                                                                                                                                                                | 年間                          | +0.4 %                                                        |                                                     | 半年間                                                                      | %                    |                             |                    |               |                                                            |                                             |                                                   |  |