

|          |              |          |             |              |
|----------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 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)-35 | 東京都          | 区部第10    | 氏名          | 不動産鑑定士 土井 小咲 |
| 鑑定評価額    | 48,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 255,000 円/㎡ |              |

## 1 基本的事項

|            |            |          |          |        |                     |             |
|------------|------------|----------|----------|--------|---------------------|-------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月3日 | (6)路線価 | [令和5年1月]<br>路線価又は倍率 | 200,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5年6月19日  | (5)価格の種類 | 正常価格     | 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                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 練馬区大泉学園町六丁目808番6<br>「大泉学園町6-13-24」  |                       |                |                | 地積<br>(㎡)  | 190              | 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   |                  |         |       |     |      |      |     |     |
|                            | 1:2  | 住宅<br>W2F1B   | 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 北5.7m区道        | 水道、ガス、下水       | 大泉学園<br>2.6km  |                  |         |       |     |      |      |     |     |
|                            |  |   |                       |                |                | 1低専<br>(50, 100)<br>準防<br>高度(1種)<br><br>(その他)<br>風致地区<br>(40, 100) |                  |         |       |     |      |      |     |     |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東130m、西70m、南60m、北80m  |                       |                | 標準の使用          | 低層住宅地  |                  |         |       |     |      |      |     |     |
|                            | 標準的画地の形状等  | 間口約10m、奥行約19m、規模190㎡程度、形状長方形  |                       |                |                |  |                  |         |       |     |      |      |     |     |
|                            | 地域的特性  | 特記事項  | 特にない                  | 街路             | 基準方位北5.7m区道    | 交通施設   | 大泉学園駅<br>北方2.6km |         |       |     |      |      |     |     |
|                            | 地域要因の将来予測  | 大泉学園駅からバス利用圏に位置する低層住宅地域として成熟している。近隣地域周辺で令和4年1月に地区計画の都市計画決定があったが、当分の間は現状のまま推移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)対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0   |                  |         |       |     |      |      |     |     |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格  | 255,000 円/㎡           |                |                |  |                  |         |       |     |      |      |     |     |
|                            | 収益還元法  | 収益価格  | 120,000 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バス利用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る。バス利用圏で交通利便性は劣るものの総額が抑えられており、練馬区内及び周辺市区に居住する一次取得者層による需要があり、地価は上昇傾向にある。敷地の小規模化により、土地総額の中心価格帯は2千万円台後半～3千万円台である。                    |   |                       |                |                |  |                  |         |       |     |      |      |     |     |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 基準地はバス利用圏の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、大泉学園町内の個人が取得した住宅地の取引事例を採用し、市場の実態を反映した客観的な価格を得た。一方、収益価格は風致地区内で容積率も低く、賃貸需要も限定されることから低位に試算された。従って、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめて、代表標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)公示価格とした                 | 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      | 標準化補正 | 街路  | 0.0  | 地域要因 | 街路  | 0.0 |
|                            | 標準地番号  | 練馬-10   |                       |                |                |  |                  |         |       | 交通  | 0.0  |      | 交通  | 0.0 |
|                            | 公示価格   | 251,000 円/㎡   | [101.6]<br>100        | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100   | 255,000          |         |       | 環境  | 0.0  |      | 環境  | 0.0 |
|                            |  |   |                       |                |                |  |                  |         |       | 画地  | 0.0  |      | 行政  | 0.0 |
|                            |  |   |                       |                |                |  |                  |         |       | 行政  | 0.0  |      | その他 | 0.0 |
|                            |  |   |                       |                |                |  |                  |         |       | その他 | 0.0  |      |     |     |
| (9)指定基準地の検討                | 指定基準地番号  | 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               | 標準化補正   | 街路    |     | 地域要因 | 街路   |     |     |
|                            | 前年指定基準地の価格   | [ ]   | 100                   | 100            | [ ]            |  |                  |         | 交通    |     |      | 交通   |     |     |
|                            | 円/㎡  | 100   | [ ]                   | [ ]            | 100            |  |                  |         | 環境    |     |      | 環境   |     |     |
|                            |  |   |                       |                |                |  |                  |         | 画地    |     |      | 行政   |     |     |
|                            |  |   |                       |                |                |  |                  |         | 行政    |     |      | その他  |     |     |
|                            |  |   |                       |                |                |  |                  |         | その他   |     |      |      |     |     |
| (10)対象基準地の前年の標準価格等か        | -1 対象基準地の検討  | 継続 新規   |                       | 価格変動要因の        | [ 一般的要因 ]      | 練馬区の人口は直近1～2年は概ね横ばいである。新設住宅着工戸数は減少傾向であるが、区内住宅地の地価は上昇傾向である。         |                  |         |       |     |      |      |     |     |
|                            | 前年標準価格   | 249,000 円/㎡   |                       |                | [ 地域要因 ]       | 近隣地域周辺で令和4年1月に地区計画の都市計画決定があった。バス利用圏であるが、地域における戸建住宅の総額は上昇傾向にある。     |                  |         |       |     |      |      |     |     |
|                            | -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   |                       |                | [ 個別的要因 ]      | 個別的要因に変動はない。   |                  |         |       |     |      |      |     |     |
|                            | 標準地番号  | 練馬-10   |                       |                |                |  |                  |         |       |     |      |      |     |     |
|                            | 公示価格   | 251,000 円/㎡   |                       |                |                |  |                  |         |       |     |      |      |     |     |
|                            | 変動率  | 年間  | +2.4 %                | 半年間            | +1.6 %         |  |                  |         |       |     |      |      |     |     |