

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	レム・コンサルティング・ラボ
練馬(都) — 11	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 鈴木 仁 印

鑑定評価額	50,200,000 円	1㎡当たりの価格	380,000 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]	300,000 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
					倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区下石神井二丁目129番71 「下石神井2-25-14」				②地積 (㎡)	132	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,100) 準防			
	1.2:1	住宅 L S 2	中小一般住宅のほかアパート等が存する住宅地域	北東4.1 m 区道	水道、ガス、下水	上井草960 m	高度(1種) (その他) (60,100)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m		②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 10 m、		規模 130 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性		特記 特にない		街 基準方位 北 4.1 m区道		交通 上井草駅北東方960 m	法令 1 低専 (60,100) 準防		
			事項		路		施設	規制 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域である。最寄駅から若干離れているが住宅地域として熟成しており、地域要因に特段の変動は見られないため、今後も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) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格 384,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 214,000 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	同一需給圏は西武新宿線及び西武池袋線沿線で、練馬区及び隣接区に存する住宅地域である。需要者は練馬区及び隣接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。最寄駅から若干距離のある住宅地域であるが、居住環境等は良好であり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90～120㎡程度で3～4千万円台、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	一般住宅を中心にアパート等も見られる地域であるが、最寄駅から若干離れており、容積率も低く高度利用が困難なことから、収益価格は基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基準価格は説得力を有する。よって、基準価格を重視し、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) 公開価標準価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 練馬 - 48		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補画地 +2.0 正行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +1.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 396,000 円/㎡		[100.2] 100	100 [102.0]	100 [103.0]	[101.0] 100	381,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 練馬(都) - 20		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補画地 +5.0 正行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 +5.0 要 環境 0.0 因 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 430,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [109.2]	[101.0] 100	379,000			
(10) 対年ら象標の基準標準価討価格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 379,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的〕 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。					
	①-2 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 - 公示価格 円/㎡				〔地域〕 上井草駅から若干距離のある住宅地域であるが、住環境等は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。					
	②変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				〔個別的〕 個別的要因に変動はない。					