

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

鑑定評価額	52,500,000 円	1㎡当たりの価格	398,000 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 4日	(6)路線価	[令和 5年1月]	310,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	練馬区下石神井二丁目129番71 「下石神井2-25-14」				地積 (㎡)	132	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現況	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(50,100)準防高度(1種)(その他)								
	1.2:1	住宅LS2	中小一般住宅のほかアパート等が存する住宅地域	北東4.1m区道	水道、ガス、下水	上井草960m	(60,100)								
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 10m、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4.1m区道	交通	上井草駅北東方960m								
	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	比準価格		402,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格		223,000 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5~6千万円台となっている。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を中心に共同住宅等も見られる地域であるが、最寄駅からやや離れており、容積率も低く高度利用が困難なことから、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。需要は自己の居住用として取得する個人が中心で、規範性の高い取引事例を重視して試算された比準価格は実証的であり、説得力を有する。よって、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)公規価と格しをた	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	街路	0.0	地	街路	0.0	
	練馬	- 48							準	交通	0.0	域	交通	+2.0	
	公示価格		[101.6]	100	100	[101.0]	398,000		化	環境	0.0	要	環境	+2.0	
	411,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[104.0]	100			補	画地	+2.0	因	行政	0.0	
									正	行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	練馬(都)	- 20	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	街路	0.0	地	街路	+2.0
	前年指定基準地の価格			[103.2]	100	100	[101.0]	399,000		準	交通	0.0	域	交通	+6.0
	437,000 円 / ㎡			100	[105.0]	[108.6]	100			化	環境	0.0	要	環境	-2.0
									補	画地	+5.0	因	行政	+2.5	
									正	行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動状況要因	〔一般的要因〕		練馬区の人口及び高齢化率は概ね横ばいである。取引価格が上昇している一方、新設住宅着工戸数・土地取引件数は弱い動きも見られる。								
	継続 新規				〔地域要因〕		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。								
	前年標準価格				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。								
	386,000 円 / ㎡														
	- 2 標準地が共通地点(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 / ㎡													
	変動率	年間	+3.1 %	半年間	%										