

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) - 23	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 鈴木 仁

鑑定評価額	74,000,000 円	1㎡当たりの価格	409,000 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]	320,000 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	練馬区富士見台一丁目152番215 「富士見台1-10-10」				地積 (㎡)	181	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	住宅 LS 2	一般住宅のほかアパ-トも混在する住宅地域	西5.5 m 区道	水道、ガス、下水	富士見台900 m	(60,100)	
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 40 m、南 55 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 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北5.5 m区道	交通施設	富士見台駅南西方900 m 法令 1低専 (50,100) 準防高度(1種) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。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 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	413,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	227,000 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西武新宿線沿線で、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100㎡前後で4千万円前後、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、共同住宅が建ち並ぶ地域であるが、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、収益価格は基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基準価格は実証的であり、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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 街路 0.0 地 街路 -1.5	
	練馬 - 88						域 交通 +1.0	
	公示価格 400,000 円 / ㎡	[101.8]	100	100	[102.0]	409,000	要 環境 +1.0	
		100	[101.0]	[100.5]	100		補 画地 +1.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 街路 0.0 地 街路 -1.5	
	練馬(都) - 5						域 交通 +2.0	
	前年指定基準地の価格	[103.3]	100	100	[102.0]	408,000	要 環境 +7.5	
	418,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[108.0]	100		補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 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 継続 新規 前年標準価格 396,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(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。		
	- 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 / ㎡				(地域要因)	富士見台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。		
	変動率	年間 +3.3 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		