

見解書 (査定書)

売主様

令和5年8月

調査物件

練馬区

軽量鉄骨造2階建て 2世帯住宅 築年数 約23年

近隣商業地域 80%・300% 3種高度 防火地域

道路公道 南側約5.5m～6.5m 接道約8.13m

地積 150.69㎡ (45.58坪)

建物 1階 76.84㎡ 2階 76.84㎡

建物へーベルハウス

路線価 (㎡単価)

南側路線価 2023年度 490000円/㎡

路線価～実勢価格の目安 $49万 \times 1.6 \times 150.69 = 11814万$

公示価格 (㎡単価) 豊玉北4-25-5

所有権 土地

2023年 590000円/㎡

公示価格～実勢価格の目安 $59万 \times 1.4 \times 150.69 = 12446万$

上記は、路線価、公示価格より土地の取引価格の指標として算出いたしました。更地予想価格のため土地調整率部分として想定する費用、解体費約600万～かかるかと予想されます。杭関係は別途費用がかかります。

建物評価

本物件建物 軽量鉄骨造 2世帯住宅

坪単価 約80万～100万円 耐用年数 27年～ 経過年数約23年

維持修繕状況 未確認

築年数的に、ほぼ全ての設備が交換の時期を過ぎております。その他、床、壁、クロス等、交換時期と思われるので全体のフルリフォーム、修復費用が考えられます。予想されず費用約1000万～1400万

内見をしておりますので想定での金額とさせていただきます。

上記を踏まえて建物評価0円～600万円とさせていただきます。

近隣の成約事例

豊玉北5丁目 40.35坪 令和4年9月 11000万 整形地 古家有り解体含む

豊玉北5丁目 31.65坪 令和5年8月 15500万 RC造店舗付き住宅

豊玉北3丁目 20坪 令和4年8月 7280万 築2019年3階建木造住宅

現在売り出し物件販売事例

豊玉北5丁目 36.45坪 土地売り 売出し価格 10500万

豊玉中3丁目 32.5坪 2015年築中古住宅 売出し価格 9880万

豊玉北5丁目 75.29坪 土地売り 角地 売出し価格 28000万

*販売事例はまだ成約はしておりません。

本物件の見解

土地 建物 環境

本物件、周辺の環境及び土地利用状況ですが防火地域の為、中高層のマンション及び事務所、店舗、共同住宅が多く立ち並び、商業地域と隣接している一般住宅も散在するエリアとなっております、近隣商業地域です。

本物件は、南前面道路以外の三方は中高層のマンションに囲まれている状況になっております。前面道路、対面も3階と6階の耐火戸建てとマンションが建ち並んでおります。

本物件は、不整形地にあたります「地積測量図」現地を確認、間口と奥間口が約1.3m違います、台形に近い形状となっております。本地、向かって右奥の敷地一部がL字になり隣側に飛び出している形状となっております、中庭で使用している状況です。「デットスペース」「測量図参照」になっております、約18㎡(5.45坪)の土地部分ですが、建築有効面積に影響及び建物の建てやすさに違いが出てきます、評価が下がると考えられます。」

尚、道路接道間口、及び地形の関係で分筆もしづらい土地となっております。

現在、現況建物は2階建て2世帯住宅が建っております玄関入り口共有1か所、駐車場部分確保してありますが、現在、庭として使用しております。駐車場で使用する場合は一部修繕等が必要かと思われれます。

本物件の良い点と致しまして、南側公道、練馬区中心である練馬駅から4分と徒歩圏内であるため、不動産は貸しやすい、売りやすいなど、メリットがある利便性の良い場所となっております。将来の土地活用と致しましては一戸建住宅、店舗付き住宅、特に収益性のある事務所ビル、店舗ビル、小規模ミニマンション、共同住宅等に適している場所と思われれます。