

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区桜台五丁目5749番16 「桜台5-36-25」				②地積 (㎡)	111 ()	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 W 2	中小規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域	北東5 m 区道	水道、 ガス、 下水	氷川台810 m		高度(1種) (その他) (60, 100)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 110 m、南 140 m、北 70 m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 10 m、規模		110 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北、5 m区道	交通	氷川台駅南西方810 m	法令	1 低専 (60, 100) 準防 高度(1種)			
		事項		路		施設		規制				
⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅地として既に熟成しており、特に地域要因を変化させる大きな要因は無いので、今後も現況の住環境を維持し推移するものと予測される。											
(3) 最も有効使用の判定	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 460,000 円／㎡									
	収益還元法		収益価格 299,000 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、練馬区東部の住宅地域のうち地下鉄有楽町線・副都心線及び西武池袋線等の各駅から徒歩圏の低層住宅地域。需要者の中心は、練馬区内外の住宅買替層であるが建売業者による需要とも競合する。西武池袋線桜台駅へも徒歩圏にあり通勤利便性に優れているため、アパート等の投資需要も認められる。コロナ禍の影響により取引件数はやや減少傾向にあるが、中心的な価格帯は新築建売住宅で5500万～8000万円程度で安定している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅の多い地域であり、アパートなどの収益目的の土地取引も見受けられるが取引の殆どは戸建住宅の取得事例であり、住宅地としての快適性利便性を基に価格が形成されている。採用した取引事例も5件中全件が対象基準地と同じ個人住宅の売買であることから、その鑑定評価額は比準価格を重視し、収益価格も考慮のうえ、指定基準地及び周辺公示価格との均衡にも留意することにより、上記の通り評価決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 練馬	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 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	0.0 0.0 -4.0 0.0 0.0	
	公示価格 430,000 円／㎡	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [96.0]	[101.0] 100	446,000						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号 練馬(都)	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 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	+1.0 -2.5 -11.0 +4.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 422,000 円／㎡	[100.2] 100	100 [105.0]	100 [91.1]	[101.0] 100	446,000						
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 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 444,000 円／㎡			③ 価 格 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	コロナ禍による景気後退が続いているが、巣ごもり需要に伴う住宅需要が旺盛となり、住宅地の地価は上昇に転じた。						
	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 要因)	氷川台駅から徒歩圏の住環境良好な住宅地である。生活利便性も良く人気の住宅地のため、コロナ禍においても需要は堅調である。					
							(個別的 要因)	個別的要因による価格の変化はない。				
	②変動率	年間	+0.5 %					半年間	%			