

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	360,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 15 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区桜台五丁目 5 7 4 9 番 1 6 「桜台 5 - 3 6 - 2 5」				地積 (㎡)		111 ()		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状況		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 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		(60,100)
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 110 m、南 140 m、北 70 m				標準的使用		低層住宅地			
	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							
	地域的特性		特記 特にない		街 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		高度(1種)	
地域要因の将来予測		低層住宅地として成熟しており、特に地域要因を変化させる大きな要因はないので、今後も現況を維持すると予測する。										
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地の 個別的な要因		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 470,000 円 / ㎡		(4)対象基準地の 個別的な要因		方位 +1.0				
		収益還元法		収益価格 319,000 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		同一需給圏は主として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住宅地域である。需要者の中心は居住目的の個人であるが、アパート経営を目論む投資家のほか建売業者も考えられる。圏内は旧来の住宅地で需要は強く、需給は安定している。需要の中心となる価格帯は、対象基準地と同程度の規模の土地で 5 千万円程度である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		需要者はアパート等の経営を目的とした投資家等も考えられるが、多くは居住目的の個人であり、収益性より居住の快適性を重視する傾向が強い。よって、取引市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、かつ周辺類似地域の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 示準格 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 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号 練馬 - 33								準 交通 0.0	域 交通 -0.2		
価と 格し をた	公示価格		[100.9]	100	100	[101.0]	455,000	補 環境 0.0	要 環境 -4.0			
	436,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[95.8]	100		正 画地 +2.0	因 行政 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 比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	練馬(都) - 7								準 交通 0.0	域 交通 -0.9		
準検 地討	前年指定基準地の価格		[101.7]	100	100	[101.0]	456,000	補 環境 0.0	要 環境 -14.0			
	423,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[90.8]	100		正 画地 +5.0	因 行政 +5.5			
(10) 対年 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 446,000 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)		練馬区の直近 1 年の人口は微減である。新設住宅着工戸数、土地取引件数に大きな変動は見られず、堅調に推移している。						
	- 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)		氷川台駅徒歩圏内の住環境が良好な住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。地価は緩やかな上昇傾向にある。						
変動率 年間 +2.0 % 半年間 %				(個別的 要 因)		個別的要因に変動はない。						