

(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 1 2 9 番 7 1 「下石神井 2 - 2 5 - 1 4」					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 L S 2		中小一般住宅のほかアパート等が存する住宅地域		北東4.1 m 区道		水道、 ガス、 下水		上井草960 m		(60,100)	
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 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 13 m、奥行 約 10 m、規模		130 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位 北 4.1 m区道		交通 上井草駅北東方960 m		法令 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)				
	事項				路		施設		規制				
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		390,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格		215,000 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 9 0 ~ 1 2 0 ㎡程度で 3 ~ 4 千万円台、新築戸建住宅は総額 4 ~ 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、最寄駅から若干離れており、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。需要の中心は自己の居住用として取得する個人であり、規範性の高い取引事例を重視して試算された実証的な比準価格は説得力を有する。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 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 - 48								準 交通 0.0	域 交通 +2.0			
	公示価格		[100.8]	100	100	[101.0]	388,000	化 環境 0.0	要 環境 +1.0				
	400,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[103.0]	100		補 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 +2.0			
	練馬(都) - 20								準 交通 0.0	域 交通 +5.0			
	前年指定基準地の価格		[101.6]	100	100	[101.0]	385,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0			
	430,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[109.2]	100			補 画地 +5.0	因 行政 +2.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0				
(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 380,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 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状態である。区内の新設住宅着工戸数及び土地取引件数は回復が遅れやや停滞気味である。						
	- 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				(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。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				(個別的 要因)		個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡												
変動率		年間 +1.6 %	半年間 %										