

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		練馬区大泉町三丁目1355番70 「大泉町3-35-9」					地積 (㎡)	98	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) 風致地区 (40,100)			
	1:1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち 並ぶ既存の住宅地域		南5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	大泉学園2.7 km					
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 20 m、南 80 m、北 60 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 11 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	都営大江戸線延伸事業化は未定		街路	基準方位北5.5 m区道	交通施設	大泉学園駅 北東方2.7 km		法令 規制	1 低専 (40,100) 準防 高度(1種) 風致地区	
	地域要因の将来予測		最寄駅からバス利用の住宅地域であり、風致地区に指定されていることから、戸建住宅の利用が一般的である。格別の変動要因はなく、当分の間は現状を維持するものと予測される。									
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的要因	方位			+5.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 236,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 / 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、西武池袋線及び東武東上線沿線を中心とした練馬区北西部及び周辺市区のバス便に依存した住宅地域である。主な需要者は、練馬区内外の一次取得者及び買換取得者層が中心である。新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和されていく中で、土地の供給不足や値頃感から一定の需要が認められ、地価は上昇に転じた。需要の中心となる価格帯は、土地が100㎡程度で2～3千万円程度、新築戸建住宅が総額4～5千万円程度である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内のバス便圏の事例から試算されており、市場性を反映した実証的な価格が得られた。対象基準地は風致地区内に存することから、収益物件の建築想定は投資採算性の観点から断念した。本件では収益還元法を適用しなかったが、取引事例比較法は適切に適用されており規範性が認められるため、指定基準地等との検討を踏まえて、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 標準地番号 練馬 - 14		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		
	公示価格 262,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [105.0]	100 [111.1]	[105.0] 100	237,000		準 交通 0.0	域 交通 +0.5		
								化 環境 0.0	要 環境 +10.5			
								補 画地 +5.0	因 行政 0.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	指定基準地番号 練馬(都) - 35		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 0.0		
	前年指定基準地の価格 247,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	[105.0] 100	238,000		準 交通 0.0	域 交通 +0.5		
								化 環境 0.0	要 環境 +9.5			
								補 画地 0.0	因 行政 0.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対年 象標 の基 準換 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 234,000 円/㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	練馬区の人口は4月以降、微増傾向である。新設住宅着工戸数は第1四半期で微増(対前年同期比)、土地取引件数は減少となった。						
	- 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)	最寄駅からバス便に依存する住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。値頃感から一定の需要が認められ、地価は上昇に転じた。					
	□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 +0.9 %	半年間 %									