

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		練馬区南大泉二丁目7番73 「南大泉2-15-9」					地積 (㎡)		143 ()		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			
	1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		南西4 m 区道		水道、 ガス、 下水	保谷1.2 km		高度(1種) (その他) (60,100)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 45 m、西 45 m、南 45 m、北 45 m		標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状		長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 基準方位 北 4 m区道		交通 施設	保谷駅 南方1.2 km		法令 規制	1低専 (60,100) 準防 高度(1種)		
	地域要因の将来予測		戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ地域であり、最寄駅接近性にはやや難があるが、住宅地としての熟成度は高いことから、当面は現状を維持していくものと予測する。										
(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 要因		方位 +4.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		309,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格		110,000 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、主に練馬区および周辺区において、西武池袋線及び新宿線沿線を中心とし、最寄駅からやや距離がある住宅地域と把握する。需要者は練馬区内外からの戸建取得目的の個人や宅地または建売分譲を目論む不動産業者が中心であり、住環境が良好なため需要は底堅い。40坪程度の画地で4千万円強、新築建売住宅で総額5千万円台～6千万円程度までが取引の中心価格帯である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域周辺にはアパート等も見受けられるが、大半が戸建住宅利用であり、市場の特性としては、賃貸目的よりも自用目的での取引が中心である。本件では、収益性より居住快適性や市場性を重視する典型的需要者の意思決定を反映し、収益価格が低位に求められた。従って、当該価格形成過程に合致する比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、更に公示価格及び指定基準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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	+1.0	
	標準地番号 練馬 - 13								準 交通	0.0	域 交通	+4.0	
	公示価格		[100.3]	100	100	[104.0]	303,000	化 環境	0.0	要 環境	+3.0		
	330,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[108.2]	100		補 画地	+5.0	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	正 行政	0.0	その他	0.0	
	練馬(都) - 35								標 街路	0.0	地 街路	+1.7	
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[104.0]	302,000	補 画地	0.0	因 行政	0.0		
	247,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[85.0]	100		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			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	コロナ禍の影響により、景気は厳しい状況にあるが、練馬区内における不動産取引市場には概ね回復傾向が認められる。							
	■継続 □新規 前年標準価格 302,000 円 / ㎡												
	- 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)	交通条件にやや難があるものの、閑静な居住環境に着目した需要は底堅く、コロナ禍下においても地価にはやや上昇傾向が認められる。							
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				(個別的 要因)								個別的要因に特段の変動はない。