

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 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	210,000 円/㎡
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		練馬区西大泉五丁目1 1 3 5 番4 「西大泉5-2 4-3」				②地積 (㎡)	104 ()	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 高度(1種) (その他) 地区計画等 (60,100)		
	1:2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	南4 m 区道	水道、 ガス、 下水	保谷1.4 km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 15m、西 50m、南 30m、北 30m		②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行き 約 15 m、規模		105 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性	特記 特にない。	街路	基準方位 北4 m 区道	交通	保谷駅北方1.4 km	法令	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種) 地区計画等	
		事項			施設		規制		
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅からやや離れた中小規模の戸建住宅を中心に空地も見られる住宅地域である。住環境に影響を及ぼす地域要因の変動も見当たらないことから、当分の間は現状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	267,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	132,000 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、西武池袋線沿線各駅から離れた交通利便性のやや劣る住宅地域である。需要者は練馬区内及び隣接各市区からの一次取得者及び賃貸層が中心である。最寄駅から離れた交通利便性のやや劣る住宅地域であるが、一定の需要が認められ、地価は上昇している。市場の中心価格帯は土地価格で2 0 0 0万円台後半程度、新築戸建住宅で4 0 0 0万円台後半程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、最寄駅から離れた交通利便性のやや劣る住宅地域に存する。主たる需要者は収益性よりも居住の快適性及び利便性を重視する自用目的の取得者である。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地等との検討を踏まえ、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	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個別の 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 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -1.0 +3.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 257,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[105.0] 100	264,000						
(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個別の 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 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -6.0 +4.5 -1.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 247,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [99.2]	[105.0] 100	264,000						
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 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 261,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的要因) 景気は持ち直しの動きがみられる。練馬区内の土地取引件数は底堅く推移している。							
	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/㎡											
	②変動率	年間 +1.1 %	半年間 %		(地域要因) 最寄駅から離れた交通利便性のやや劣る住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められない。地価は上昇している。							
					(個別的要因) 個別的要因に変動はない。							