

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 4 日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	280,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 17 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	練馬区下石神井三丁目683番2 「下石神井3-19-11」				②地積 (㎡)	171 ()	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) 風致地区 (40,100)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅、アパートが多い住宅地域	北4 m 区道	水道、 ガス、 下水	石神井公園1 km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m				②標準の使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 16 m、		規模 180 m ² 程度、		形状 長方形		
	④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	石神井公園駅 南方1 km	法令 1 低専 (40, 100) 準防 高度 (1種) 規制 風致地区
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅、アパートが多い住宅地域である。居住環境に影響を与える特段の要因変化は認められないことから、今後も現況を維持して推移するものと予測する。						

(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	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	362,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	175,000 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、西武池袋線及び西武新宿線沿線を中心とし、最寄駅からやや距離があるものの徒歩可能な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主とする不動産業者が中心であり、住環境が良好なためコロナ禍下においても需要は底堅い。40坪程度の画地で4～5千万円程度、新築建売住宅で総額5～6千万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、市場では、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、更に周辺公示地及び指定基準地の価格との均衡にも留意しつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	--

(8) 公規価 示標準格 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個別的要 因の比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	0.0
								準	交通	0.0	域	交通	+3.0
								化	環境	0.0	要	環境	-6.0
								補	画地	+2.0	因	行政	+2.0
	公示価格	[100.8]	100	100	[100.0]	356,000	正	行政	0.0		その他	0.0	
	356,000 円/㎡	100	[102.0]	[98.8]	100		その他	0.0					

(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	0.0
	練馬(都)	— 5						準	交通	0.0	域	交通	+1.0
								化	環境	0.0	要	環境	+15.0
	前年指定基準地の価格	[102.0]	100	100	[100.0]	357,000		補	画地	0.0	因	行政	+1.0
	410,000 円/㎡	100	[100.0]	[117.3]	100			正	行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0					

(10) 対年々 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 351,000 円／㎡				③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	世界情勢変動に基づく下振れリスクはあるも、景気持ち直しの動きが見られる中、練馬区における不動産取引市場も概ね回復傾向にある。 交通条件にやや難があるが、良好な居住環境に対する需要は底堅いことから、コロナ禍下においても地価にはやや上昇が認められる。 個別的要因に特段の変動はない。	
	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	+1.4 %	半年間				%