

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日提出
練馬(都)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICE 横山	
練馬(都)-1	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士	横山 宗忠
鑑定評価額	103,000,000 円		1㎡当たりの価格		597,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	460,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		練馬区旭丘二丁目2番43 「旭丘2-22-7」				地積 (㎡)	173 ()	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 (60, 150) 準防 高度(1種)
	1:2	住宅 W3		中小規模の一般住宅 が多く見られる住宅 地域		南西4.3m区道	水道、 ガス、 下水	江古田 680m	(その他) (70, 150)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 16 m、規模		160 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	基準方位 北 4.3m区道	交通 施設	江古田駅 南東方680m	法令 規制	1低専 (70, 150) 準防 高度(1種)
	地域要因の 将来予測		最寄り駅から徒歩圏内で中小規模の一般住宅が多く見られる住宅地域。近隣にて新たな小中一貫教育校の建設工事が進行中だが、現時点では価格形成要因に変化は認められず、当面は現状を維持していくものと予測する。							
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 <		