

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出  
練馬(都)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アールオー
練馬(都)-7	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 盧 昌作
鑑定評価額	57,900,000 円		1㎡当たりの価格	495,000 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	380,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月9日	(5)価格の種類	正常価格		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		練馬区平和台二丁目1591番46 「平和台2-22-3」				地積 (㎡)		117 ( )		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, 200 ) 準防 高度(2種)
	1:1	住宅 W3		一般住宅、アパート 等が建ち並ぶ住宅地 域		南6m区道		水道、 ガス、 下水		平和台 1km		(その他)  ( 70, 200 )
(2) 近隣 地域	範囲		東 120 m、西 150 m、南 80 m、北 120 m				標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 11 m、規模		120 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 6 m区道	交通 施設	平和台駅 北東方1km		法令 規制	1 低専 ( 70, 200 ) 準防 高度(2種)	
	地域要因の 将来予測		最寄駅からは徒歩圏内であるがやや距離を有する区画整然とした低層住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められず、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   <				