

## 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)-23 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中不動産鑑定事務所
練馬(都)-23	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 木内 かをり
鑑定評価額	81,600,000 円		1㎡当たりの価格	451,000 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	350,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15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		練馬区富士見台一丁目 1 5 2 番 2 1 5 「富士見台 1 - 1 0 - 1 0」				地積 (㎡)	181 ( )	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 高度(1種)			
	1:2	住宅 L S 2		一般住宅のほかアパ - トも混在する住宅 地域		西5.5m区道	水道、 ガス、 下水	富士見台 900m		(その他) ( 60, 100 )			
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 40 m、南 55 m、北 50 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 18 m、規模		180 ㎡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 5.5 m区道	交通 施設	富士見台駅 南西方900m		法令 規制	1 低専 ( 60, 100 ) 準防 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測		一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域である。住宅地域として熟成しており、良好な住環境を維持している。今後は 画地の細分化が進行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   				