

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)-24	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 盧 昌作
鑑定評価額	55,900,000 円		1㎡当たりの価格	368,000 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	285,000 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		練馬区谷原三丁目 1 6 7 8 番 3 「谷原 3 - 6 - 1 3」				地積 (㎡)	152 ()	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)		
	1:1.2	住宅 L S 2		一般住宅を中心にア パート等も見られる 住宅地域		東5m区道	水道、 ガス、 下水	石神井公園 1.7km		(その他) (60, 100)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 50 m、北 40 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 13.5 m、規模					150 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 5 m区道	交通 施設	石神井公園駅 北東方1.7km		法令 規制	1 低専 (60, 100) 準防 高度(1種)	
	地域要因の 将来予測		最寄駅からの距離を有する既成の一般住宅地域である。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推 移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 <				