

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)-36	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	62,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	375,000 円/m ²	

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]	290,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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		練馬区大泉学園町二丁目2342番19 「大泉学園町2-3-16」				地積 (㎡)	166 ()	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	住宅 W2		一般住宅が多く、ア パート等も見られる 住宅地域		東4m道路		水道、 ガス、 下水	大泉学園 900m	(その他) 地区計画等 (60, 100)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 60 m、北 40 m					標準の使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模		170 ㎡程度、形状 正方形						
	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 m道路	交通 施設	大泉学園駅 北方900m		法令 規制	1 低専 (50, 100) 準防 高度(1種) 地区計画等
	地域要因の 将来予測	地域の北方で都市計画道路放射7号線が事業中であるが、事業完了時期は令和9年度まで延長された。中長期的にはインフラ整備が進むと料するが、当面の地域要因に変動はなく、現状を維持すると予測する。									
(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 <		