

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)-9	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 盧 昌作
鑑定評価額	47,900,000 円		1㎡当たりの価格	439,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)路線価	[令和 4 年 1月]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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					練馬区早宮一丁目5 6 番 3 9 「早宮1 - 1 8 - 2 6」					地積 (㎡)	109 ()	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、アパート 等が建ち並ぶ住宅地 域		西4.5m区道		水道、 ガス、 下水	氷川台 550m		(その他) (60, 100)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 30 m、北 20 m					標準の使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 11 m、規模					110 ㎡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4 . 5 m区道	交通 施設	氷川台駅 北西方550m		法令 規制	1 低専 (60, 100) 準防 高度(1種)			
	地域要因の 将来予測		氷川台駅から徒歩圏内にあって一般住宅が建ち並ぶ中にアパート等も見られる住宅地域である。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 <				