

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	原不動産鑑定事務所
練馬（都） - 33	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 原勝久 印

鑑定評価額	42,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	397,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	320,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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		練馬区北町八丁目 9 9 9 番 7 「北町 8 - 1 4 - 1 5」				地積 (㎡)	108 ()	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	
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域		北東 6 m 区道	水道、ガス、下水	地下鉄赤塚 390 m		高度 (1 種) (その他) (60,100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 25 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 14 m、規模		110 ㎡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 6 m 区道	交通施設	地下鉄赤塚駅南東方 390 m	法令規制	1 低専 (60,100) 高度 (1 種)
	地域要因の将来予測	東京メトロ有楽町・副都心線沿線に存する最寄駅徒歩圏内の利便性に優れる住宅地域である。住環境に影響を及ぼす地域要因の変動も見当たらないことから、当分の間は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 		