

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京総合不動産
杉並(都) - 15	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 橋本 恵美子

鑑定評価額	52,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	605,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	450,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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		杉並区善福寺二丁目 3 8 番 5 「善福寺 2 - 3 - 1 2」				地積 (㎡)	(87)	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) (その他)			
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が 建ち並ぶ住宅地域		西 4.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	西荻窪 1.1 km		(60,100)			
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 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 8 m、奥行 約 11 m、		規模 88 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位：北 4.5 m 区道		交通	西荻窪駅北西方 1.1 km		法令	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	低層の戸建住宅が多くみられる成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。今後も当面は現状のまま推移すると思料する。地価は上昇傾向にあると予測する。										
(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 +2.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 606,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 340,000 円 / ㎡										
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、杉並区及び周辺区の J R ・私鉄沿線の住宅地域である。主たる需要者は、自己居住目的の一次取得者層及び買い替え取得者層で、同一需給圏外からの転入者も見られる。駅から距離のある地域についても、閑静な住宅地として一定の需要を有し、地価は上昇傾向にあると思料する。当該基準地規模における土地総額の市場の中心価格帯は 5 千万円台前半である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	当該基準地の存する地域は、アパート等も散見されるものの、低層一般住宅が多く建ち並ぶ地域である。取引も自己使用目的が中心で、収益性よりも居住の快適性が重視され価格決定が行われる為、市場性を反映した実証的な価格である比準価格が高い説得力を有すると判断した。よって、比準価格を重視して収益価格を参酌し、地価公示標準地・指定基準地との均衡も考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価 示価格 と格し をた	代表標準地	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 +0.9		
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 -4.3		
	杉並	- 49							化 環境 0.0	要 環境 +1.0		
	公示価格		[106.5]	100	100	[102.0]	603,000		補 画地 +1.0	因 行政 -2.0		
536,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[95.6]	100		正 行政 0.0		その他 0.0				
						その他 0.0						
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0		
	杉並(都)	- 18							準 交通 0.0	域 交通 +7.3		
									化 環境 0.0	要 環境 +5.5		
	前年指定基準地の価格		[107.3]	100	100	[102.0]	605,000		補 画地 +5.0	因 行政 0.0		
657,000 円 / ㎡	100	[105.0]	[113.2]	100		正 行政 0.0		その他 0.0				
						その他 0.0						
(10)対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	物価上昇・世界経済情勢・金融資本市場の変動等による影響は懸念されるものの、日本経済は引き続き緩やかな回復傾向にある。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〔地域 要因〕	住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は認められない。一定の需要を有する地域で、地価は上昇傾向がみられる。					
							〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 %	半年間 %									