

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オークリサーチ
杉並(都) - 6	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 榎野 匡彦

鑑定評価額	85,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	640,000 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]	500,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		杉並区高井戸西二丁目 2 1 3 1 番 1 1 2 「高井戸西 2 - 7 - 7」				地積 (㎡)	(133)	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 (40,80) 準防 高度(1種) (その他)		
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅が多い 駅近隣の住宅地域		南5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	富士見ヶ丘220 m		(50,80)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 90 m、南 60 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 16 m、		規模 130 ㎡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 . 5 m区道	交通 施設	富士見ヶ丘駅北東方220 m		法令 規制	1 低専 (50,80) 準防 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅が多い駅近隣の住宅地域として熟成しており、当面の間、現状を維持していくものと予測する。交通接近条件が相対的に優る為、需給関係が逼迫していることとも相俟って地価は上昇基調と予測した。									
(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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 644,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 395,000 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、京王井の頭線沿線各駅から徒歩圏に存する概ね杉並区内の住宅地域である。需要者の中心は、杉並区、及び周辺市区に居住する第一次取得者層、買替取得者層、並びに再販等目的の不動産業者であり、同一需給圏外からの転入者もみられる。不動産市場における供給物件数減少の一方で、引き合いは強く、需要は底堅い。市場の中心価格帯は、土地が対象基準地と同規模程度で総額 7 ～ 8 千万円台、新築戸建住宅は総額 8 千万 ～ 1 億円台である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		富士見ヶ丘駅より徒歩 3 分圏内と相対的な利便性に優る住宅地として熟成しているため、多数の賃貸事例を収集し得たが、土地元本価値に見合う賃料水準が未だ賃貸借市場においては形成されておらず、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は規範性の高い事例に係る試算値を中心に調整され、実証性・客観性が高い。以上より、実証性に富む比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、指定基準地、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号 杉並	標準地 - 17	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 -1.0	
	公示価格 645,000 円 / ㎡	[104.1] 100	100 [105.0]	100 [105.8]	[105.0] 100	635,000	準 交通 0.0		域 交通 -2.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 杉並(都)	- 14	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	化 環境 0.0	要 環境 +9.0	
	前年指定基準地の価格 536,000 円 / ㎡	[106.9] 100	100 [104.0]	100 [91.0]	[105.0] 100	636,000	補 画地 +5.0		因 行政 0.0		
									正 行政 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 601,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	各種政策効果もあって景気は緩やかに回復し、杉並区の生産年齢人口も増加傾向を示す一方、新設住宅着工戸数は直近で減少傾向にある。					
	- 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					〔 地 域 要 因 〕	富士見ヶ丘駅より徒歩 3 分圏内に位置する良好な住宅地域で、需要が旺盛な一方、供給量は少ない。他、地域要因に特段の変動はない。				
	代表標準地 標準地番号	-	〔 個別的 要 因 〕				価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特に見られない。				
	公示価格	円 / ㎡									
	変動率	年間 +6.5 %	半年間 %								