

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社エーアンドエス |
| 杉並(都) - 18 | 東京都 | 区部第 8 | 氏名 | 不動産鑑定士 齊藤 滋 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 70,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 705,000 円 / ㎡ |
|-------|--------------|----------|---------------|

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] | 510,000 円 / m ² |
| (2)実地調査日 | 令和 6 年 6 月 27 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 | | 杉並区西荻北二丁目 2 3 番 1 1 「西荻北 2 - 2 1 - 1」 | | | | 地積 (㎡) | 100 () | 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 L S 2 | 中小規模の住宅が建ち並び 利便性の良い住宅地域 | | 南4.5 m 区道 | 水道、 ガス、 下水 | 西荻窪520 m | | (60,100) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 20 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 12.5 m、 | | | 規模 100 ㎡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 4 . 5 m区道 | 交通施設 | 西荻窪駅北東方520 m | | 法令 規制 | 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種) | |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は低層住宅地域として熟成している。地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。 | | | | | | | | |
| (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 | | +5.0 | |
| (5)鑑定評価の手法 の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 712,000 円 / ㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 418,000 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 | 同一需給圏は主として J R 中央線沿線で、概ね杉並区内の圏域である。需要者の中心は杉並区内及びその周辺地域に居住していた 1 次取得者層や買い替え取得者層であり、同一需給圏外からの転入者も見られる。雇用・所得環境の改善の下で、杉並区内で住環境が良好な既成住宅地に対する堅調な需要を反映し、地価は強含みである。一次取得者向けとしては新築戸建住宅は 8 ～ 9 千万台の物件が需要の中心となっている。 | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 | 比準価格は実際の取引事例を基礎にした実証的な価格である。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが低層住宅地に位置しており低位に求められた。周辺には中小規模の戸建住宅が多く見られ、基準地は低層住宅地に存し居住の快適性を重視した自用目的の取引が主であり、比準価格は規範性に優れる。以上から、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、共通地点である代表標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。 | | | | | | | | | |
| (8)公規価 示価格 と格し をた | 代表標準地 標準地番号 杉並 | 標準地 - 42 | 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 の標準価格 (円 / ㎡) | 内 訳 | 標準 街路 0.0 | 地 街路 0.0 |
| | | | | | | | | | 準 交通 0.0 | 域 交通 0.0 |
| | | | | | | | | | 化 環境 0.0 | 要 環境 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 | 補 画地 +5.0 | 因 行政 0.0 |
| | | | | | | | | | 正 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡ | | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 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 657,000 円 / ㎡ | | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔一般的 要因〕 | 景気の先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策効果等により、緩やかな回復が続くことが期待される。 | | | | |
| | - 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〕 | J R 中央線西荻窪駅を最寄駅とする閑静な住宅地である。低層住宅地として熟成しており需要は根強い。 | | | | |
| | 代表標準地 標準地番号 杉並 | 標準地 - 42 | | | 〔個別的要 因〕 | 南側道路に接道するほかは個別的要因に特に変動は見られない。 | | | | |
| | 公示価格 675,000 円 / ㎡ | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +7.3 % | 半年間 +4.4 % | | | | | | | |