

令和 6年 7月 5日 提出  
杉並 (都) ー 11 宅地-1

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] 路線価又は倍率	620,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		杉並区荻窪四丁目54番4 「荻窪4-27-11」				②地積 (㎡)		217 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,200) 準防 高度(2種)		
	1:2	住宅 W2	一般住宅、共同住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域	北東5.4m区道	水道 ガス 下水	荻窪 430m		(その他) 地区計画等 (70,200)		
(2) 近隣 地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 60 m、北 45 m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行き 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北 5.4 m区道	交通 施設	荻窪駅南東 430m	法令 規制	1 中専(70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等	
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は、低層住宅が多く見られる住宅地域であり、現状のまま推移するものと予測される。地価は、緩やかな上昇傾向と予測する。								

(6) 市場の特性	同一需給圏は主にＪＲ中央線及び東京メトロ丸ノ内線各駅を最寄駅とする杉並区の住宅地域と考えられる。需要者の中心は杉並区内の居住者であるが、周辺地域からの転入者も見受けられる。生活利便性が高く、交通条件も優れた住宅地域であり、需給関係は安定している。当該地域においては、規模に応じて幅広い価格帯に需要が認められるが、比較的小規模な一次取得者の住宅需要としては、総額で１億～１．５円程度が中心価格帯となる。
-----------	--

(8)	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号  杉並 - 31	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の 規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +15.0 行政 -10.0 その他 0.0
規準とした 公示価格を 価格	公示価格  823,000 円/㎡	[ 102.8 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 103.5 ]	[ 101.0 ] 100	794,000			

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等	③ 価格形成要因の 変動状況	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	[一般的要因]    依然として不動産需要は底堅いが、建築資材の高騰、人件費等の上昇など市況の先行きに不透明感は増している。
			前年標準価格                      734,000 円/㎡	[地域要因]        成熟した住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。地価は上昇傾向が続いている。
			①-2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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号    - 公示価格    円/㎡	[個別的要因]      個別的要因に変動はない。
			②変動率    年間    +8.0 %    半年間                      %	