

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井不動産リアルティ株式会社
杉並（都） - 14	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 田村 竜二
鑑定評価額	79,600,000 円		1㎡当たりの価格	573,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	440,000 円／㎡
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				杉並区高井戸東四丁目1054番111「高井戸東4-26-14」				②地積(㎡)	139	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 低専(50, 100)準防高度(1種)(その他)			
	1 : 1.2	住宅W 2	一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域	南東4 m 区道	水道、ガス、下水	浜田山870 m		(60, 100)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 15 m、南 30 m、北 12 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 11 m、		奥行 約 13 m、		規模 140 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北4 m区道	交通施設	浜田山駅 北西方870 m	法令規制	1 低専(60, 100)準防高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅のほかアパート等が見受けられる成熟した住宅地域である。現在の利用形態に影響を与える要因は確認できず、当面は現状を維持したまま推移するものと予測される。									
(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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 576,000 円／㎡								
	収益還元法		収益価格 348,000 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、杉並区内の京王井の頭線沿線等の駅徒歩圏内に存する住宅地域である。主な需要者は、都心へのアクセスと住環境を重視するエンドユーザー（1次取得者、買い替え層）及び再販業者等である。近隣地域は、最寄駅から概ね11分程度、比較的利便性が高く熟成した住宅街にあり、需要は堅調である。近年は細分化された建売住宅も多く見受けられ、市場の中心価格帯は、土地総額で6,000～8,000万円前後程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域等に存する規範性の高い取引事例から求めており、実際の市場性を反映した信頼性の高い価格である。他方、本件の需要者として個人投資家等も想定されるが、行政的な規制や賃料の遅効性等により、収益価格は比準価格より低位に求められた。以上から、本件では、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 杉並 - 51		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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	公示価格 546,000 円／㎡		[104.9] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	573,000		準 交通 0.0	域 交通 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 -		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対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	化 環境 0.0	要 環境 0.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			補 画地 +4.0	因 行政 0.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 536,000 円／㎡			③ 価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 海外景気の下振れや金融資本市場の変動リスクが懸念されるも、国内景気の緩やかな回復に伴い、区内の地価は上昇傾向にある。						
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 杉並 - 51 公示価格 546,000 円／㎡				〔地域要因〕 戸建住宅地として熟成した地域であり、地域要因に大きな変動はないが、市況から、地価水準は、上昇傾向にある。						
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +6.9 %	半年間 +4.9 %								