

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ＯＦＪ不動産システム株式会社
杉並（都） - 25	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 尾藤 哲

鑑定評価額	47,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	527,000 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 1 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月]	410,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 5 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		杉並区下井草三丁目 1 7 2 番 1 8 「下井草 3 - 3 5 - 1 8」				地積 (㎡)	90 ( )	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	中小規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域		東 5.4 m 区道	水道、ガス、下水	下井草 270 m		(60,100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 11 m、規模 95 ㎡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 . 4 m 区道	交通施設	下井草駅南西方 270 m		法令 1 低専 (60,100) 高度 (1種) 規制
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、特段の変動要因はない。最寄駅から近く利便性と居住の快適性にも優れ、地価水準は緩やかな上昇傾向が継続している。								
(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 533,000 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 411,000 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、杉並区北部及び中野区、練馬区の西武新宿線の駅から徒歩圏内の住宅地である。需要者の中心としては、自己使用目的の一次取得者層や買換え層である。駅からの利便性・住環境ともに優れているため、住宅地としての需要は比較的旺盛である。中心価格帯は土地で 3 千万円～ 5 千万円程度、新築戸建住宅で 7 千万円台後半が上限となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の存する近隣地域は、アパート等共同住宅も散見されるものの、一般住宅が中心で取引も自己使用目的の取引が中心となる。収益性よりも居住の快適性が重視され価格が形成されている。比準価格は、同一需給圏内の類似地域等から多数の事例を収集・選択し比較検討を行っており、市場性を反映した実証的な価格として試算されている。よって比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、代表標準地との価格検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地	標準地	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	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	標準地番号	- 28							準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	公示価格	515,000 円 / ㎡	[102.3] 100	100	100	[102.0] 100	527,000		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	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[ ] 100	100	100	[ ] 100			補 画地 +2.0 因 行政 0.0	
			100	[ ]	[ ]	100			正 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年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 502,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は持ち直しの動きがみられ、経済は緩やかに回復しているものの、世界的な金融引締めや海外景気の下振れ等懸念材料もある。			
	- 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〕	下井草駅から徒歩圏内の成熟した住宅地域である。駅からも近く利便性が高いため、需要は底堅く地価は緩やかな上昇傾向である。			
	代表標準地	標準地				〔個別的要因〕	個別的要因に特段の変動は認められない。			
	標準地番号	杉並 - 28								
	公示価格		515,000 円 / ㎡							
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 +2.3 %							