

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		杉並区和田一丁目１０５２番１５ 「和田１－４４－２７」					地積 (㎡)	158 ( )		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 (60,150) 準防 高度(1種) (その他)			
	1：1	住宅 L S 2	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域		東4 m 区道	水道 ガス 下水	東高円寺700 m			(70,150)			
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 20 m、北 70 m		標準の使用		低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 13 m、規模		160 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	基準方位北、4 0 m区道	交通施設	東高円寺駅南東方700 m		法令	1 低専 (70,150) 準防 高度(1種)		
	地域要因の将来予測		駅徒歩圏の既成の低層住宅地域として成熟している。地域要因に特段の変化はなく、今後も同様の住環境等が維持されていくと思料する。地価は強含みであるが、今後は金利動向等の影響で需要鈍化も想定される。										
(3)最も有効使用の判定		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		598,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格		438,000 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		同一需給圏は中野区との区境に近い杉並区域の中南部、主として地下鉄丸ノ内線の沿線に広がる低層住宅地域である。主たる需要層は区内外からの買換え層であるが、区内では比較的購入しやすい単価水準にあり、小規模物件では一次取得層も見られる。都心方面へのアクセス条件が良く、堅調な住宅地需要から地価は上昇している。中心的な価格帯は8000万円台後半～9000万円台、新築建売では7000万円台～8000万円台が主流である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		都心へのアクセス条件に優れ周辺ではアパート等の収益物件も見られるが、取引は実需を前提とした更地、建付地等が主流であり、類似地域において信頼し得る事例を収集できた。使用可能容積率は150%でアパート等の建築は可能な水準だが、駅近くの物件と比べて賃料水準はやや低く、収益性も低く把握された。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、地価公示標準地、指定基準地の価格水準との検討を踏まえ、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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.5 交通 -3.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	杉並 - 16											
	公示価格		[104.3]	100	100	[102.0]							
	539,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[ 92.7]	100	589,000						
(9)指か定ら基の準換地討	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 +5.0 環境 +14.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	杉並(都) - 12												
	前年指定基準地の価格		[107.3]	100	100	[102.0]							
	647,000 円 / ㎡		100	[104.0]	[116.0]	100	587,000						
(10)対年象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 548,000 円 / ㎡			価格変動要因の状況	一般的要因	当区人口は微増、土地取引数は回復傾向。地価は上昇しているが、長期金利の上昇と金融政策の転換等に市場は敏感になっている。							
	- 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	丸ノ内線沿線の低層住宅地域で成熟している。地域要因に大きな変動はない。住宅地需要が先行し地価は上昇している。						
	代表標準地	標準地	個別的要因				個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	-											
公示価格		円 / ㎡											
変動率		年間 +7.5 %	半年間 %										