

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	代々木の杜株式会社
杉並(都) - 12	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 岡田 久志

鑑定評価額	97,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	694,000 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 2 日	(6) 路線 価	[令和 6年1月]	530,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 12 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		杉並区成田東四丁目 1 8 番 2 「成田東 4 - 1 3 - 1 9」				地積 (㎡)	(141)	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	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		南東 5.1 m 区道	水道 ガス 下水	南阿佐ヶ谷 300 m		(60,100)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 45 m、北 40 m		標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 14 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 基準方位北、5 . 1 m 区道	交通施設	南阿佐ヶ谷駅南東方 300 m		法令 1 低専 (60,100) 準防高度(1種) 規制			
	地域要因の将来予測	区役所、郵便局等に近い生活利便性の良好な低層住宅地域で成熟している。地域要因に大きな変化はなく、今後も現状と同様の住環境が継続すると思料する。地価は上昇基調だが金利や為替の動向に敏感になってきている。									
(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		+4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 705,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 386,000 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域の中東部、主として J R 中央・総武線、地下鉄丸ノ内線の沿線に広がる低層住宅地域である。生活利便性が良好でやや高価格帯の住宅地であり、区内外からの買換え層が買手の中心となる。丸ノ内線沿線以外にも J R 中央線沿線を選好する購入層も増え、常に需要が先行し地価は上昇している。中心的な価格帯は 9 0 0 0 万円 ~ 1 億円前半、新築建売では 7 0 0 0 万円台 ~ 8 0 0 0 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	生活利便性が良好な低層住宅地域にあり、居住の快適性や駅利便性などの条件により物件が選別され取引が成約することが多い。取引実態は自用を前提とした更地、建付地が中心である。一方、複数路線の利用が可能で共同住宅等も見られるが、消化可能な容積率は 1 0 0 % とやや低く、収益性は低く把握された。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、共通地点である地価公示の代表標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号 杉並	標準地 - 21	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	
	公示価格 665,000 円 / ㎡		[104.4] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	694,000		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 +4.0	因 行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				正 行政 0.0	その他 0.0	
									その他		
(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 647,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(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)	地下鉄線南阿佐ヶ谷駅、J R 線阿佐ヶ谷駅の両駅が利用可能な住宅地域。地域要因に特段の変化はない。堅調な需要で地価は上昇傾向。					
	代表標準地 標準地番号 杉並	標準地 - 21	公示価格 665,000 円 / ㎡		(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +7.3 %	半年間 +4.4 %								