

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	タイドマーク株式会社
杉並(都) - 10	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 高橋 謙

鑑定評価額	103,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	732,000 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]	560,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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		杉並区荻窪二丁目 9 4 番 7 「荻窪 2 - 7 - 4」				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)			
	1.2 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域		西 6.3 m 区道	水道、ガス、下水	荻窪 890 m		(60,100)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 20 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 12.5 m、奥行 約 11 m、規模 140 m 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 6.3 m 区道	交通施設	荻窪駅 南方 890 m		法令規制	1 低専 (60,100) 準防高度 (1種)	
	地域要因の将来予測	中規模な画地の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に特段の変化はなく、当分の間、現状を維持するものと予測する。地価は今後も上昇傾向が続くものと推測する。										
(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 745,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 410,000 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、杉並区並びに隣接区のうち中規模な画地の住宅を中心に形成される住宅地域である。取引の中心は戸建住宅、住宅地である。戸建住宅、住宅地の購入者は、一次取得や買い替えの個人が中心であり、分譲用地等については不動産業者となる。取引価格の水準は、新築戸建で総額 1 億円を超える取引も見られ、土地については平米当たり 6 5 万円 ~ 7 5 万円程度、対象基準地と同規模で総額 9 千万円 ~ 1 億円程度が標準的な水準である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模住宅地を中心に形成される住宅地域にあることから、地域的特性が類似する地域から信頼性の高い取引事例を採用し適切に修正等を行うことで、市場の実態に即した比準価格を求めている。良好な住環境を維持するために容積率が低く定められた地域にあって収益価格は低位に試算された。以上の結果から、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検証を行い、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	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 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +4.0 要 環境 +10.0 因 行政 0.0 その他 0.0				
	標準地番号 杉並 - 31											
	公示価格 823,000 円 / ㎡	[104.0] 100	100	100	[102.0] 100	727,000						
(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 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 +4.0 要 環境 -7.0 因 行政 0.0 その他 0.0				
	杉並 (都) - 24											
	前年指定基準地の価格 671,000 円 / ㎡	[108.0] 100	100	100	[102.0] 100	735,000						
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 678,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	景気は足踏みも見られるが緩やかに回復してる。今後も穏やかな回復継続が期待されるが、世界経済の下振れ等の影響に注意を要する。						
	- 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〕	中規模な画地の戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変化はない。地価は上昇傾向で推移している。						
	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 +8.0 %	半年間 %									