

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーアンドエス
杉並(都) - 3	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 齊藤 滋

鑑定評価額	210,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	605,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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 4 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	460,000 円 / m ²
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		杉並区堀ノ内二丁目 6 4 4 番 4 「堀ノ内 2 - 1 1 - 4」				地積 (㎡)	(347)	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		2 住居 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) 地区計画等 (70,200)	
	1 : 2	共同住宅 R C 5	中低層共同住宅を中心とする環七背後の住宅地域		南5.5 m 区道、 西側道	水道、 ガス、 下水	方南町440 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 25 m、規模 350 ㎡程度、				形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 . 5 m区道		交通	方南町駅北西方440 m		法令	2 住居 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は環七通り背後の中低層共同住宅地域として熟成している。地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 方位			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 612,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 490,000 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、杉並区または隣接区内の共同住宅及び一般住宅の存する範囲である。需要者の中心は、分譲または賃貸住宅販売目的の不動産会社、賃貸住宅所有目的の投資家等である。雇用・所得環境の改善の下で、金融緩和の経済対策等による共同住宅地に対する堅調な需要を反映し、地価は強含みである。取引規模は供給により様々であるが、土地 1 ㎡あたり概ね 6 0 万円台が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を基礎にした実証的な価格であり、信頼性のある取引事例を収集しえた。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが査定にあたり想定要素も多い。同一需給圏内の類似地域内での敷地規模が類似する取引事例から求めた比準価格は実証的であり、規範性の高い。以上から、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。									
(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 街路 0.0	地 街路 +3.5
	標準地番号	- 30							準 交通 0.0	域 交通 +2.0
	公示価格	657,000 円 / ㎡	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [113.0]	[100.0] 100	607,000		化 環境 0.0	要 環境 +7.0
(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 0.0	因 行政 0.0
	杉並(都)	- 12							正 行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	647,000 円 / ㎡	[107.3] 100	100 [104.0]	100 [110.3]	[100.0] 100	605,000		その他 0.0	
(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 565,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	景気の先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策効果等により、緩やかな回復が続くことが期待される。				
	- 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〕	環状七号線背後に位置する住宅地である。方南町駅から都心への直通運転が開始され、利便性が向上した。				
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	側道は建築基準法上の道路ではなく方位格差非適用と判断した共同住宅地である。個別的要因に特に変動は見られない。				
	標準地番号	-								
	公示価格	円 / ㎡								
	変動率	年間 +7.1 %	半年間 %							