

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
杉並(都) - 24	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 森本 有応

鑑定評価額	120,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	725,000 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 4 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	550,000 円 / ㎡
(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		杉並区西荻南四丁目 6 4 番 4 「西荻南 4 - 1 5 - 2 」				地積 (㎡)	(165)	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	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑 静な住宅地域		南5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	西荻窪550 m		(60,100)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 30 m、北 80 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 13 m、		規模 170 ㎡程度、		形状 正方形			
	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	西荻窪駅 南東方550 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	一般住宅が多く建ち並ぶ中、低層の共同住宅も見られる住宅地域である。特に変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。住宅地の需要は根強く、地価は上昇傾向にある。								
(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 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 732,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 379,000 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		同一需給圏は主として杉並区西部の J R 中央線沿線の最寄駅から徒歩圏内の住宅地域。需要者の中心は居住目的の一次取得者及び買替取得者であるが、建売業者等も見られる。景気は穏やかに回復してきており、都心へのアクセスと居住環境に優れた当該地域への需要は依然として堅調であり、地価水準は引き続き上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、基準地と同程度の規模の土地で 1 億 2 千万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		一般住宅が区画整然と建ち並び居住環境が良好な住宅地域であるが、アパート等も散見される。収益性よりも居住快適性がより強く志向される地域であるため、賃貸市場の成熟度も低く土地価格に見合う賃料水準が未形成であり収益価格は低位に試算された。以上より基準地と類似性の高い事例から試算された実証的な比準価格を重視しつつ、収益価格も参酌して、共通地点である地価公示の代表標準地価格との検討も踏まえ、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 - 25	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 692,000 円 / ㎡		[104.8] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	725,000		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 +5.0	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 671,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	景気は穏やかに回復している中、杉並区の人口は微増傾向で、杉並区内の不動産需要は堅調であり、地価も上昇傾向で推移している。					
	- 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				西荻窪駅から徒歩圏内の居住環境が良好な住宅地として成熟しており住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移。地域要因に変動はない。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 杉並 - 25				個別的要因に変動はない。					
	公示価格 692,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +8.0 %	半年間 +4.8 %							