

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 矢崎不動産鑑定 |
| 杉並(都) - 1 | 東京都 | 区部第 8 | 氏名 | 不動産鑑定士 矢崎 憲一 |

| | | | |
|-------|--------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 95,800,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 715,000 円 / ㎡ |
|-------|--------------|-----------|---------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-----------------|----------|----------------|--------|------------|---------------|
| (1)価格時点 | 令和 7 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6)路線価 | [令和 7年1月] | 540,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 7 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 | | 杉並区高円寺北一丁目 6 8 8 番 1 0 「高円寺北 1 - 1 5 - 1 2」 | | | | 地積 (㎡) | 134 () | 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) 地区計画等 (70, 150) | | |
| | 1 : 1 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅、アパ ート等が建ち並ぶ住宅地域 | | 西4.2 m 区道 | 水道、 ガス、 下水 | 高円寺820 m | | | | |
| (2) 近隣 地域 | 範囲 | 東 20 m、西 25 m、南 100 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 11 m、奥行 約 12 m、 | | 規模 134 ㎡程度、 | | 形状 ほぼ正方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 基準方位：北 4 . 2 m区道 | 交通 高円寺駅北東方820 m | 法令 1 低専 (70, 150) 準防 高度(1種) 地区計画等 | | | | | |
| | | 事項 | | 路 | 施設 | 規制 | | | | | |
| (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 721,000 円 / ㎡ | | | | | | | |
| | | | 収益還元法 | 収益価格 533,000 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 J R 中央線沿線等で、概ね杉並区内の圏域に存する住宅地域である。主たる需要者は、区内及び周辺市区に居住する一次取得者及び買い換え取得者層である。J R 中央線沿線の住宅地は人気が高く、また、近隣地域は高円寺駅のほかやや距離はあるが中野駅も徒歩圏で、地価は上昇している。土地は基準地規模で 9 0 0 0 万円から 1 億円前後、新築戸建住宅は画地規模の小さいものが多く、 8 0 0 0 万円台前後が需要の中心とみられる。 | | | | | | | | | |
| (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、類似性の高い取引事例を適切に補修正して求めたもので、客観的・実証的な価格が求められた。収益価格は、不動産の収益性を反映した価格で、周辺にはアパート等の賃貸物件もみられるが、居住の快適性、利便性がより重視される住宅地の取引が中心の地域であるため、低位に求められた。以上検討の結果、比準価格がより規範性が高いものと判断して重視し、収益価格を参酌して、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | |
| (8) 公規 価示 標準 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 訳 | 標 街路 0.0 | 地 街路 0.0 | |
| | 標準地番号 | - 2 | | | | | | | 準 交通 0.0 | 域 交通 +4.0 | |
| | 公示価格 | | [105.2] | 100 | 100 | [102.0] | 717,000 | | 化 環境 0.0 | 要 環境 +6.0 | |
| | 759,000 円 / ㎡ | 100 | [102.0] | [111.3] | 100 | 補 画地 +2.0 | | 因 行政 +1.0 | | | |
| (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 | 標 街路 0.0 | 地 街路 0.0 | |
| | 杉並(都) | - 18 | | | | | | | 準 交通 0.0 | 域 交通 +3.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | | [108.9] | 100 | 100 | [102.0] | 712,000 | | 化 環境 0.0 | 要 環境 +7.0 | |
| | 705,000 円 / ㎡ | 100 | [105.0] | [104.7] | 100 | 補 画地 +5.0 | | 因 行政 -5.0 | | | |
| (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 650,000 円 / ㎡ | | | 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の | 〔一般的 要因〕 | 国際情勢、物価高等の懸念材料があるなか、区内の不動産に対する需要は堅調に推移している。 | | | | | |
| | - 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 | | | | | 〔地域 要因〕 | 戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、地域要因に大きな変動はなく、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 +10.0 % | 半年間 % | | | | | | | | |