

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) - 5	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 高橋 謙

鑑定評価額	141,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	740,000 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]	570,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		杉並区西荻南二丁目 3 4 3 番 1 7 「西荻南 2 - 1 1 - 2」				地積 (㎡)	191 ()	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	
	1 : 1.5	共同住宅 W 2	中規模一般住宅、アパ ート等が建ち並ぶ住宅地域		南西5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	西荻窪700 m		(その他) 高度地区1種 (70, 150)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 25 m、南 50 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 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位：北 5 . 4 m区道		交通	西荻窪駅 南方700 m		法令	1 低専 (70, 150) 準防
		事項		路		施設			規制	高度地区1種
(3) 最有効使用の判定	地域要因の将来予測		中規模の一般住宅、アパート等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。地価は上昇傾向で推移している。							
	(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 752,000 円 / ㎡						
			収益還元法	収益価格 445,000 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、杉並区並びに隣接市区のうち J R 中央線、京王井の頭線沿いの住宅地域である。住宅地、アパート用地等の取引が多く見られ、戸建住宅や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、アパート用地や分譲用地については不動産業者となる。取引価格の水準は、新築戸建て 9 千万円前後の取引が多く見られ、土地は、平米当たり 7 0 万円 ~ 8 0 万円、対象基準地と同規模で総額 1 . 3 億円 ~ 1 . 5 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		同一需給圏内の類似地域等から取引事例を収集して比較検討を行い、市場性を反映した比準価格を求めている。収益価格は、共同住宅を建築し賃貸することを想定して試算しているが、居住の快適性が重視される住宅地域の特性を反映して、比準価格に比べて低位に求められた。以上より、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、地価公示標準地、指定基準地との均衡にも留意のうえ、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	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 -3.0	
	標準地番号 杉並 - 13							準 交通 0.0	域 交通 -6.5	
	公示価格 608,000 円 / ㎡	[105.1] 100	100 [102.0]	100 [87.9]	[104.0] 100	741,000		化 環境 0.0	要 環境 +2.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 杉並(都) - 18	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 +2.0	因 行政 -5.0	
	前年指定基準地の価格 705,000 円 / ㎡	[108.9] 100	100 [105.0]	100 [102.6]	[104.0] 100	741,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(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 679,000 円 / ㎡		価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)	景気は緩やかに回復している。先行きは、通商政策の影響、物価上昇の継続による景気の下振れリスクなどの不透明感がみられる。					
	- 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)	戸建住宅等が建ち並ぶ成熟した住宅地域である。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 標準地番号 -	公示価格 円 / ㎡		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +9.0 %		半年間 %						