

令和 7年 7月 6日 提出
杉並 (都) - 14 宅地-1

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 4日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	470,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 15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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		杉並区高井戸東四丁目１０５４番１１１ 「高井戸東４－２６－１４」			②地積 (㎡)	139 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧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)
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅の中にアパ ートも見られる住宅 地域	南東4m区道	水道 ガス 下水	浜田山 870m		(その他) (60, 100)

近隣地域	(2) ①範囲	東 20 m、西 15 m、南 30 m、北 12 m		②標準の使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 13.0 m、		規模 140 m ² 程度、		形状 長方形	
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位北、4 m	
		事項			路	交通 浜田山駅北西 870m	
					施設	法令 1 低専(60, 100) 準防 高度(1 種)	
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅、アパート等の低層住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因は現状を維持するものと予測される。今後の地価は、上昇傾向を継続すると予測する。						

(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	+4.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	624,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	364,000 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	同一需給圏は主に京王井の頭線、ＪＲ中央線各駅を最寄駅とする杉並区内の住宅地域である。需要者の中心は杉並区の居住者であるが、周辺地域からの転入者も見られる。生活利便性が高く交通条件も優れた住宅地域であり、安定した需要が認められる。当該地域においては、規模に応じて幅広い価格帯に需要が認められるが、一次取得者の住宅需要としては、９０㎡程度の敷地規模で、土地建物の総額で９千万円～１．２億円程度である。
-----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	<p>規範性を有する取引事例より求められた比準価格は、市場の実態を反映した価格であり説得力を有する。収益価格は土地の収益性を反映した論理的な価格であるが、収益性よりも居住の快適性を重視した自己使用目的の需要の多い地域であることから、比準価格よりもやや低位に求められた。よって、本件評価においては、比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、上記の通り鑑定評価額を決定した。</p>
-----------------------------	--

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 <div>杉並 -51</div>	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 585,000 円／㎡	$\left[\frac{105.1}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{104.0} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{104.0}{100} \right]$	615,000					

(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{\quad} \right]$	$\left[\frac{100}{\quad} \right]$	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$				

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 573,000 円／㎡ ①-2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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 杉並 - 51 公示価格 585,000 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	依然として不動産需要は底堅いが、建築費用、人件費等の高止まり、金利の上昇など市況の先行きに不透明感は増している。
						[地域要因]	成熟した住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。地価は上昇傾向が続いている。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
②変動率		年間	+7.3 %	半年間	+5.1 %		