

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京総合不動産
杉並(都) - 15	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 橋本 恵美子

鑑定評価額	56,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	653,000 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]	500,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		杉並区善福寺二丁目 3 8 番 5 「善福寺 2 - 3 - 1 2」				地積 (㎡)	87 ()	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 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が 建ち並ぶ住宅地域		西 4.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	西荻窪 1.1 km		(60,100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 11 m、		規模 88 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位：北 4 . 5 m 区道		交通施設	西荻窪駅北西方 1.1 km		法令 規制 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)	
	地域要因の将来予測	低層の戸建住宅が多くみられる成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。今後も当面は現状のまま推移すると思料する。地価は上昇傾向にあると予測する。								
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 654,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 384,000 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、杉並区及び周辺区の J R ・私鉄沿線の住宅地域である。主たる需要者は、自己居住目的の一次取得者層及び買い替え取得者層で、同一需給圏外からの転入者も見られる。駅から距離のある地域についても、閑静な住宅地として一定の需要を有し、地価は上昇傾向がみられる。当該基準地規模における土地総額の市場の中心価格帯は 5 . 5 ~ 6 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	当該基準地の存する地域は、アパート等も散見されるが、戸建住宅が多く建ち並んでいる。取引も自己利用目的が多いことから、市場参加者の価格決定においては、収益性よりも居住の快適性が重視されると思料した。よって、市場性を反映した比準価格が説得力が高いと判断してこれを重視し、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も考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地 番号	標準地 - 49	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +0.9 交通 -4.3 環境 -2.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 569,000 円 / ㎡		[105.0] 100	100 [101.0]	100 [92.7]	[102.0] 100	651,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	標準地 - 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	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 +7.3 環境 +6.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 705,000 円 / ㎡		[108.9] 100	100 [105.0]	100 [114.3]	[102.0] 100	653,000			
(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 605,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	日本経済は緩やかな回復傾向が続いており、不動産需要も堅調に推移しているが、物価上昇・世界経済情勢等に関する懸念がある。				
	- 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〕	住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は認められない。一定の需要を有する地域で、地価は上昇傾向がみられる。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 -				〔個別的 要 因〕	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡									
変動率 年間 +7.9 % 半年間 %										