

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 西武不動産鑑定株式会社 |
| 杉並(都) - 17 | 東京都 | 区部第 8 | 氏名 | 不動産鑑定士 安東 宏晃 |

| | | | |
|-------|---------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 115,000,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 679,000 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 2 日 | (6) 路線価 | [令和 7 年1月] | 520,000 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 | | 杉並区天沼一丁目 4 0 7 番 7 「天沼 1 - 8 - 4」 | | | | 地積 (㎡) | 170 () | 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 中専 (60,200) 準防 | | | | | | | |
| | 1 : 1 | 住宅 L S 2 | 中小規模一般住宅、アパ ートが建ち並ぶ住宅地域 | | 西 4 m 区道 | 水道 ガス 下水 | 荻窪700 m | | (その他) 高度(2種) (70,160) | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 10 m、西 50 m、南 25 m、北 75 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、4 m 区道 | 交通 施設 | 荻窪駅 北東方700 m | | 法令 規制 | 1 中専 (70,160) 準防 高度(2種) | | | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域は既成の住宅地域であり、地域内に特段の変動要因はなく、当面の間は現状を維持すると予測する。地価は当面の間、上昇傾向が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 +2.0 | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法 の適用 | | 取引事例比較法 | 比準価格 690,000 円 / ㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| | | 収益還元法 | 収益価格 459,000 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 | | 同一需給圏は中野区及びその周辺区内の私鉄及び J R 沿線各駅の住宅地域であり、主な市場参加者は自己居住用の住宅を求めるエンドユーザーである。天沼エリアは、区内中央線沿線の住宅用地としては、一次取得者層が検討しやすい価格水準であり、中心価格帯は、土地については標準的な規模で 1 億円 ~ 1.2 億円程度、小規模な住宅で 1 億円弱程度と考えられる。 | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 | | 取引事例比較法の適用にあたっては上記同一需給圏内のうち、周辺類似地域である天沼・本天沼地区から取引事例を収集することができたため、比準価格は説得力を有する。一方、収益性を反映した収益価格は理論的な価格であるが、上記市場参加者は居住の快適性を重視する傾向がある。以上より、本件では市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格を参酌し、地価公示標準地及び指定基準地の価格水準との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公規価 示価格 と格し をた | 代表標準地 標準地番号 杉並 | 標準地 - 38 | 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 化 補 正 その他 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 | 地 域 要 因 その他 | 街路 交通 環境 行政 その他 | -2.0 +1.0 +2.0 0.0 0.0 | | |
| | 公示価格 654,000 円 / ㎡ | | [104.8] 100 | 100 [102.0] | 100 [101.0] | [102.0] 100 | 679,000 | | 標準 化 補 正 その他 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 | 地 域 要 因 その他 | 街路 交通 環境 行政 その他 | -2.0 +1.0 +2.0 0.0 0.0 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 標準 化 補 正 その他 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0 | 地 域 要 因 その他 | 街路 交通 環境 行政 その他 | +1.0 +2.0 +14.0 -6.0 0.0 | | |
| | 前年指定基準地の価格 705,000 円 / ㎡ | | [108.9] 100 | 100 [105.0] | 100 [110.4] | [102.0] 100 | 676,000 | | 標準 化 補 正 その他 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0 | 地 域 要 因 その他 | 街路 交通 環境 行政 その他 | +1.0 +2.0 +14.0 -6.0 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 626,000 円 / ㎡ | | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | (一般的 要因) | 杉並区の住宅地は人口・世帯数共に微増傾向にあり、宅地需要は引き続き安定的に強含みである。 | | | | | | | | | | |
| | - 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) | J R 中央線沿線駅から徒歩圏の利便性が高い住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動要因はみられない。 | | | | | | | | | |
| | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 - | 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 +8.5 % | 半年間 % | | | | | | | | | | | | | |