

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーアンドエス
杉並(都) - 18	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 齊藤 滋

鑑定評価額	76,800,000 円	1㎡当たりの価格	768,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	560,000 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		杉並区西荻北二丁目 2 3 番 1 1 「西荻北 2 - 2 1 - 1」				地積 (㎡)	100 ()	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 L S 2	中小規模の住宅が建ち並び 利便性の良い住宅地域		南4.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	西荻窪520 m		(60,100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 20 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 12.5 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 4 . 5 m区道	交通	西荻窪駅北東方520 m		法令	1 低専 (60,100) 準防	
		事項		路	施設			規制	高度(1種)	
	地域要因の将来予測	当該地域は低層住宅地域として熟成している。地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。								
(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 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 777,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 444,000 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 中央線沿線で、概ね杉並区内の圏域である。需要者の中心は杉並区内及びその周辺地域に居住していた一次取得者層や買い替え取得者層であり、同一需給圏外からの転入者も見られる。雇用・所得環境の改善の下で、杉並区内では住環境が良好な既成住宅地に対する堅調な需要を反映し、地価は上昇している。一次取得者向けとしては新築戸建住宅は 9 ~ 1 0 千万台の物件が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を基礎にした実証的な価格である。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが低層住宅地に位置しており低位に求められた。周辺には中小規模の戸建住宅が多く見られ、基準地は低層住宅地に存し居住の快適性を重視した自用目的の取引が主であり、比準価格は規範性に優れる。以上から、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、共通地点である代表標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。									
(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 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号	- 42							準 交通 0.0	域 交通 0.0
	公示価格	[105.2]	100	100	[105.0]	768,000	化 環境 0.0		要 環境 0.0	
	730,000 円 / ㎡	100	[105.0]	[100.0]	100		補 画地 +5.0	因 行政 0.0		
							正 行政 0.0		その他 0.0	
							その他 0.0			
(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	地 街路
		-							準 交通	域 交通
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		補 画地		因 行政	
	円 / ㎡	100	[]	[]	[]	100	正 行政		その他	
							その他			
(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			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	景気は、雇用・所得環境の改善や各種政策効果等により、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感が見られる。				
	前年標準価格 705,000 円 / ㎡									
	- 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	- 42							
	公示価格	730,000 円 / ㎡		〈地域要因〉	J R 中央線西荻窪駅を最寄駅とする閑静な住宅地である。低層住宅地として熟成しており需要は堅調である。					
変動率	年間 +8.9 %	半年間 +5.2 %								〈個別的要因〉