

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]	480,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 12 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		杉並区和田一丁目1052番15 「和田1-44-27」					地積 (㎡)		158 ( )		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 高度(1種) (その他)	
	1:1	住宅 LS2		中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域		東4m 区道		水道 ガス 下水		東高円寺700m		(70,150)	
(2) 近隣地域	範囲		東 20m、西 0m、南 20m、北 70m		標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5m、奥行 約 13m、規模		160㎡程度、形状		正方形						
	地域的特性		特記 特になし		街 基準方位北、4.0m区道		交通 東高円寺駅南東方700m		法令 1低専 (70,150) 準防 高度(1種)		規制 準防 高度(1種)		
	地域要因の将来予測		駅徒歩圏の既成の低層住宅地域として成熟している。地域要因に大きな変化はなく、今後も同様の住環境等が継続していくと考える。金利は未だ低水準にあり、住宅地需要は堅調、地価上昇傾向が続いている。										
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地の 個別的な要因		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		650,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格		477,000 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との区境に近い杉並区域の南東部、主として地下鉄丸ノ内線の沿線に広がる低層住宅地域である。区内外からの買換え層が買手の中心だが、区内では比較的購入しやすい単価水準にあり、小規模物件では一次取得層も見られる。都心方面へのアクセス条件が良く、堅調な住宅地需要から地価は上昇している。中心的な価格帯は9千万円～1億円強、新築建売では7千万円台～8千万円台が主流である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		都心へのアクセス条件に優れ、周辺ではアパート等の収益物件も見られるが、取引は実需を前提とした更地、建付地等が中心で、類似地域において信頼し得る事例を多数収集できた。使用可能容積率は150%でアパート等の建築は可能な水準だが、駅近くの物件と比べて賃料水準はやや低く、収益性も低く把握された。従って、比準価格を重視し、収益価格を参照し、地価公示標準地、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 示準格 価と 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 -2.5			
	標準地番号 杉並 - 16								準 交通 0.0	域 交通 -3.0			
価と 格し をた	公示価格		[105.0]	100	100	[102.0]	639,000	化 環境 0.0	要 環境 -2.0				
	581,000 円/㎡		100	[105.0]	[ 92.7]	100		補 画地 +5.0	因 行政 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	正 行政 0.0	その他 0.0			
	杉並(都) - 12								標 街路 0.0	地 街路 +2.0			
	前年指定基準地の価格		[108.4]	100	100	[102.0]	642,000		準 交通 0.0	域 交通 +5.0			
	694,000 円/㎡		100	[104.0]	[115.0]	100			化 環境 0.0	要 環境 +13.0			
(10) 対年 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 589,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	当区の土地取引数はやや減少、建築着工数は増加、取引価格は概ね上昇基調。金利動向、通商動向に不透明感はあるが土地需要は堅調。								
	- 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〕	丸ノ内線沿線の低層住宅地域で成熟している。地域要因に特段の変化はない。住宅地需要が先行し地価は上昇している。							
	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 +8.7 %	半年間 %										