

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日興不動産鑑定所
杉並（都） - 22	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 栗原 友美

鑑定評価額	69,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	611,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	460,000 円 / m ²
(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		杉並区方南一丁目 2 1 4 番 5 外 「方南 1 - 3 2 - 2」				地積 (㎡)	(113)	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 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅、アパ ートが建ち並ぶ住宅地域		東 4 m 私道	水道、 ガス、 下水	方南町740 m		(70,150)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 80 m、北 15 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 13.5 m、			規模		115 ㎡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 m私道	交通	方南町駅南方740 m		法令	1 低専 (70,150) 準防 高度(1種)			
		事項		路	施設			規制				
	地域要因の将来予測	中小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、当面の間は現状を維持するものと予測する。地価水準は上昇傾向にある。										
(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 616,000 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、主として東京メトロ丸ノ内線、京王線を中心に、各線各駅から徒歩圏に存する概ね杉並区内の住宅地域である。需要者の中心は、杉並区及びその周辺区に居住する第一次取得者層及び買替取得者層であり、同一需給圏外からの転入者も認められる。景気は回復基調が続いており、生活利便性の高い住宅地の需要は底堅く、地価は上昇している。市場の中心価格帯は、土地は総額 6 ～ 7 千万円台、新築戸建住宅は 8 ～ 9 千万円台である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		一般住宅、アパートが建ち並ぶ最寄り駅から徒歩圏の利便性に優れた住宅地域として熟成している。賃貸需要も存するものの、収益性より居住の快適性を重視する地域であるため、収益価格はやや低位に試算されたものと思料する。自用目的の取引が中心であるため、実証的な比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地及び地価公示標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公価 表示 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 +1.4		
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 -2.5		
	公示価格	- 47	[104.5]	100	100	[102.0]	611,000		化 環境 0.0	要 環境 +7.0		
	643,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[111.1]	100	補 画地 +1.0		正 行政 0.0	因 行政 +5.0			
								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 0.0	地 街路 +1.1		
	杉並(都)	- 12							準 交通 0.0	域 交通 +5.5		
									化 環境 0.0	要 環境 +19.0		
	前年指定基準地の価格		[108.4]	100	100	[102.0]	612,000	補 画地 +4.0	因 行政 -5.0			
	694,000 円 / ㎡	100	[104.0]	[120.6]	100	正 行政 0.0		その他 0.0	その他 0.0			
(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 561,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	米国の通商政策の影響等により先行きは不透明であるが、景気は緩やかに回復している。区内の不動産需要は堅調である。						
	- 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〕	方南町駅から徒歩圏の熟成した住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。					
	代表標準地	標準地					〔個別的 要因〕	個別的要因に大きな変動はない。				
	標準地番号											
	公示価格		円 / ㎡									
	変動率	年間 +8.9 %	半年間 %									