鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三和不動産鑑定事務所
杉並(都) - 1	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 稲野邊 俊

鑑定評価額	77,200,000 円	1㎡当たりの価格	576,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	450,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	杉並区高円寺北一丁目 6 8 8 番 1 0 「高円寺北 1 - 1 5 - 1 2」				地積 (㎡)	134	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) 地区計画等 (70, 150)			
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	西 4.2 m 区道	水道、ガス、下水	高円寺 820 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 25 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 12 m、			規模	134 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記 特にない		街路	標準方位北 4 . 2 m 区道	交通 施設	高円寺駅北東方 820 m 法令 1 低専 (70, 150) 準防高度 (1 種) 地区計画等			
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟した地域で、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移していくと予測する。								
(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	576,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	432,000 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	同一需給圏を杉並区内の J R 中央線等各駅から徒歩圏にある住宅地域と判定した。対象基準地規模の典型的な需要者は、住宅用地の取得を目的とする個人等である。中央線沿線の住宅地は、その利便性から人気が高く、需要は依然として強い。新型コロナウイルス感染症の影響が続くなか、地価は上昇傾向で推移しているとみられる。市場の中心価格帯は、対象基準地規模で土地 7 千 5 百万円 ~ 8 千万円程度、土地建物込みの総額で 9 千万円台と見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅、アパート等が多い住宅地域である。駅から徒歩圏という立地から、需要者として収益目的の投資家も考えられるが、典型的な需要者は、居住の快適性・利便性等を重視する自用目的の個人であり、代替競争関係にある他の不動産との比較において取引意思を決定するので、相対的に比準価格の説得力が高い。よって、比準価格を採用し、収益価格を参考にして、指定基準地からの検討をふまえ、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 街路	0.0	地 街路	0.0
	標準地番号 杉並 - 2						準 交通	0.0	域 交通	+5.0
	公示価格 641,000 円/㎡	[101.6]	100	100	[102.0]	574,000	化 環境	0.0	要 環境	+7.0
		100	[102.0]	[113.5]	100		補 画地	+2.0	因 行政	+1.0
							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 街路	0.0	地 街路	0.0
	杉並(都) - 18						準 交通	0.0	域 交通	+3.8
	前年指定基準地の価格 610,000 円/㎡	[103.3]	100	100	[102.0]	575,000	化 環境	0.0	要 環境	+8.0
		100	[105.0]	[106.5]	100		補 画地	+5.0	因 行政	-5.0
							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 560,000 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 公示価格 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	ウクライナ情勢の長期化や原材料価格上昇等の影響もあるが、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。			
						地域	高円寺駅を最寄り駅とする住宅地域で、特に地域要因に変動は認められない。地価は上昇傾向にある。			
						個別的	個別的要因の変動は特に認められない。			
	変動率	年間	+2.9 %	半年間	%					