別記様式第６

鑑定評価書（ 令和　４年地価調査）

令和　４年　７月　５日提出
杉並(都)　－ 2　宅地-1

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)　－ 2	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　栗原　友美

鑑定評価額	50,000,000 円	１㎡当たりの価格	676,000 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　３日	(6)路線価	[令和 4年1月]	510,000 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
					倍率種別	
(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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	杉並区高円寺南四丁目８０７番３５ 「高円寺南４－４０－１０」	②地積(㎡)	74 (　　)	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	⑨法令上の規制等
1：2	住宅 Ｗ３	小規模一般住宅、アパート等が多い住宅地域	南西4ｍ 区道	水道、ガス、下水	高円寺320ｍ	２中専 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,160)

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　40ｍ、南　35ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　6ｍ、奥行　約　12ｍ、規模　72㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性		
特記事項	特にない	
街路	基準方位：北４ｍ区道	
交通施設	高円寺駅東方320ｍ	
法令規制	２中専 (70,160) 準防 高度(2種)	
⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅、アパート等が多い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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　681,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　428,000 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ＪＲ中央線、東京メトロ丸ノ内線を中心に、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。コロナ禍からの持ち直しが期待され、良好な住宅地の需要は底堅く、地価水準は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、土地は基準地規模で総額５～６千万円台、新築戸建住宅は７～８千万円台である。
(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、市場性を反映し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) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地　■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正		⑦内訳 地域要因	
標準地番号 杉並　－ 14						街路	0.0	街路	-0.4
						交通	0.0	交通	-2.5
						環境	0.0	環境	-12.0
公示価格 571,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[105.0]	100/[85.5]	[104.0]/100	675,000	画地	+5.0	行政	0.0
						行政	0.0	その他	0.0
						その他	0.0		

(9) 指定基準地からの検討

①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正		⑦内訳 地域要因	
杉並(都)　－ 18						街路	0.0	街路	+0.5
						交通	0.0	交通	-2.5
						環境	0.0	環境	+0.5
前年指定基準地の価格 610,000 円／㎡	[103.3]/100	100/[105.0]	100/[92.6]	[104.0]/100	674,000	画地	+5.0	行政	-6.0
						行政	0.0	その他	0.0
						その他	0.0		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①－１対象基準地の検討	■継続　□新規 前年標準価格　653,000 円／㎡
①－２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／㎡
②変動率	年間　+3.5 %　半年間　%
③価格形成要因の変動状況　一般的要因	感染対策の中、経済社会活動の正常化が進み、景気が持ち直していくことが期待される。杉並区の地価は強含んでいる。
地域要因	利便性の高い良好な住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。
個別的要因	個別的要因に大きな変動はない。