

## 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) - 3 宅地-1

|           |               |        |          |             |
|-----------|---------------|--------|----------|-------------|
| 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) - 3 | 東京都           | 区部第8   | 氏名       | 不動産鑑定士 齊藤 滋 |
| 鑑定評価額     | 188,000,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 542,000 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 4 日 | (6)路線価  | [令和 4 年1月] | 420,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 4 年 6 月 24 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                                |                                                                                                                                                                                                                  | 杉並区堀ノ内二丁目6 4 4 番 4<br>「堀ノ内 2 - 1 1 - 4 」                            |                                      |                                       |                                                                                                                                                                                    | 地積<br>(㎡)                 | ( 347 )                 | 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<br>処理施設<br>状況          | 主要な交通施設との<br>接近の状況      |           | 2 住居<br>(60,200)<br>準防<br>高度(2種)<br>(その他)<br>地区計画等<br>(70,200) |                                           |  |  |
|                                                             | 1 : 2                                           | 共同住宅<br>R C 5                                                                                                                                                                                                    |                                                                     | 中低層共同住宅を中心とする環七背後の住宅地域               |                                       | 南5.5 m<br>区道、<br>西側道                                                                                                                                                               | 水道、<br>ガス、<br>下水          | 方南町440 m                |           |                                                                |                                           |  |  |
| (2) 近隣地域                                                    | 範囲                                              | 東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m                                                                                                                                                                                      |                                                                     |                                      |                                       |                                                                                                                                                                                    |                           | 標準の使用                   | 中層共同住宅地   |                                                                |                                           |  |  |
|                                                             | 標準的画地の形状等                                       |                                                                                                                                                                                                                  | 間口 約 14 m、                                                          |                                      | 奥行 約 25 m、                            |                                                                                                                                                                                    | 規模 350 ㎡程度、               |                         | 形状 長方形    |                                                                |                                           |  |  |
|                                                             | 地域的特性                                           | 特記事項                                                                                                                                                                                                             | 特にない                                                                |                                      | 街 路 5 . 5 m区道                         |                                                                                                                                                                                    | 交通施設                      | 方南町駅北西方440 m            |           | 法令規制                                                           | 2 住居<br>(70,200)<br>準防<br>高度(2種)<br>地区計画等 |  |  |
|                                                             | 地域要因の将来予測                                       |                                                                                                                                                                                                                  | 当該地域は環七通り背後の中低層共同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) 最も有効使用の判定                                               |                                                 | 中層共同住宅地                                                                                                                                                                                                          |                                                                     |                                      |                                       |                                                                                                                                                                                    |                           | (4) 対象基準地の<br>個別的<br>要因 | 角地<br>方位  |                                                                | 0.0<br>0.0                                |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                                          |                                                 | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                          |                                                                     | 比準価格                                 |                                       | 548,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                      |                           |                         |           |                                                                |                                           |  |  |
|                                                             |                                                 | 収益還元法                                                                                                                                                                                                            |                                                                     | 収益価格                                 |                                       | 450,000 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、杉並区または隣接区内の共同住宅及び一般住宅の存する範囲である。需要者の中心は、分譲または賃貸住宅販売目的の不動産会社、賃貸住宅所有目的の投資家等である。新型コロナウイルス感染症の影響はあるが、杉並区内での、金融緩和の経済対策等による共同住宅地に対する堅調な需要を反映し、地価はやや強含みである。取引規模は供給により様々であるが、土地 1㎡あたり概ね 5 0 ～ 6 0 万円台が需要の中心となっている。 |                                                                     |                                      |                                       |                                                                                                                                                                                    |                           |                         |           |                                                                |                                           |  |  |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>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り、信頼性のある取引事例を収集しえた。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが査定にあたり想定要素も多い。同一需給圏内の類似地域内での敷地規模が類似する取引事例から求めた比準価格は実証的であり、規範性の高い。以上から、比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。                |                                                                     |                                      |                                       |                                                                                                                                                                                    |                           |                         |           |                                                                |                                           |  |  |
| (8) 公規価<br>示準格<br>価と<br>格し<br>をた                            | □代表標準地 ■標準地                                     |                                                                                                                                                                                                                  | 時点<br>修正                                                            | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較                       | 個別的<br>要因の<br>比較                                                                                                                                                                   | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳                  | 標 街路 0.0  | 地 街路 +3.5                                                      |                                           |  |  |
|                                                             | 標準地番号<br>杉並 - 30                                |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                                      |                                       |                                                                                                                                                                                    |                           |                         | 準 交通 0.0  | 域 交通 +2.0                                                      |                                           |  |  |
|                                                             | 公示価格<br><br>605,000 円 / ㎡                       |                                                                                                                                                                                                                  | [102.0]                                                             | 100                                  | 100                                   | [100.0]                                                                                                                                                                            | 541,000                   | 化 環境 0.0                | 要 環境 +8.0 |                                                                |                                           |  |  |
|                                                             |                                                 |                                                                                                                                                                                                                  | 100                                                                 | [100.0]                              | [114.0]                               | 100                                                                                                                                                                                |                           | 補 画地 0.0                | 因 行政 0.0  |                                                                |                                           |  |  |
|                                                             |                                                 |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                                      |                                       |                                                                                                                                                                                    |                           |                         |           | 正 行政 0.0                                                       | その他 0.0                                   |  |  |
|                                                             |                                                 |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                                      |                                       |                                                                                                                                                                                    |                           |                         |           |                                                                |                                           |  |  |
| (9) 指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討                              | 指定基準地番号                                         |                                                                                                                                                                                                                  | 時点<br>修正                                                            | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較                       | 個別的<br>要因の<br>比較                                                                                                                                                                   | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳                  | 標 街路 0.0  | 地 街路 0.0                                                       |                                           |  |  |
|                                                             | 杉並(都) - 12                                      |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                                      |                                       |                                                                                                                                                                                    |                           |                         | 準 交通 0.0  | 域 交通 +3.0                                                      |                                           |  |  |
|                                                             | 前年指定基準地の価格<br><br>601,000 円 / ㎡                 |                                                                                                                                                                                                                  | [103.5]                                                             | 100                                  | 100                                   | [100.0]                                                                                                                                                                            | 542,000                   |                         | 化 環境 0.0  | 要 環境 +19.0                                                     |                                           |  |  |
|                                                             |                                                 |                                                                                                                                                                                                                  | 100                                                                 | [104.0]                              | [110.3]                               | 100                                                                                                                                                                                |                           |                         | 補 画地 +4.0 | 因 行政 -10.0                                                     |                                           |  |  |
| 正 行政 0.0                                                    | その他 0.0                                         |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                                      |                                       |                                                                                                                                                                                    |                           |                         |           |                                                                |                                           |  |  |
| (10) 対年<br>ら<br>象標<br>の<br>基準<br>検準<br>価討<br>地格<br>の等<br>前か | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 524,000 円 / ㎡ |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因<br>の | ( 一般的 )<br><br>( 地 域 )<br><br>( 個別的 ) | 景気は、下振れリスクはあるが、経済社会活動の正常化が進む中、各種政策効果等により、持ち直しの動きが続くことが期待される。<br><br>環状七号線背後に位置する住宅地である。方南町駅から都心への直通運転が開始され、利便性が向上した。<br><br>側道は建築基準法上の道路ではなく方位格差非適用と判断した共同住宅地である。個別的要因に特に変動は見られない。 |                           |                         |           |                                                                |                                           |  |  |
|                                                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討           |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                                      |                                       |                                                                                                                                                                                    |                           |                         |           |                                                                |                                           |  |  |
|                                                             | □代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -                          |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                                      |                                       |                                                                                                                                                                                    |                           |                         |           |                                                                |                                           |  |  |
|                                                             | 公示価格 円 / ㎡                                      |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                                      |                                       |                                                                                                                                                                                    |                           |                         |           |                                                                |                                           |  |  |
| 変動率                                                         |                                                 | 年間 +3.4 %                                                                                                                                                                                                        | 半年間 %                                                               |                                      |                                       |                                                                                                                                                                                    |                           |                         |           |                                                                |                                           |  |  |