

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	曾我不動産鑑定事務所
杉並(都) - 4	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 曾我 一郎

鑑定評価額	70,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	651,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 2 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	500,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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		杉並区永福一丁目387番7「永福1-37-17」				地積(㎡)	108	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(50,100)準防高度(1種)(その他)			
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		北東4m私道	水道、ガス、下水	永福町360m			(60,100)			
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 10m、南 0m、北 60m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 8m、奥行 約 12.5m、規模 110㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	基準方位北4m私道		交通施設	永福町駅南東方360m		法令規制	1 低専(60,100)準防高度(1種)
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ既成の標準的な住宅地域として熟成しており、今後も概ね現状を維持していくものと予測される。地域の地価水準は、コロナ禍の影響もあるものの、概ね上昇基調にある。											
(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 +1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 658,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 379,000 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、京王井の頭線沿線を中心とした杉並区及びその隣接区市の各駅に近い住宅地域である。需要者の属性の中心は、区内及び隣接区市等の自己使用目的の個人であり、駅に近い既成住宅地域として需要は安定している。市場の需給動向としては、地価は全体的に上昇傾向にある。取引総額の中心価格帯は、土地価格で5千万円～7千万円程度、新築建売分譲住宅は6千万円～7千万円程度となっている。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存する地域において、概ね規範性を有すると思われる取引事例を収集することができた。熟成した既成住宅地域における取引傾向としては、一部で賃貸目的の取引もみられるものの、一般戸建住宅等の自用目的の取引が支配的であると目される。以上により、市場の動向を反映した取引事例比較法による比準価格を重視し、収益還元法による収益価格を参酌しつつ、また、公示価格を規準とした価格を踏まえ、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 街 路 0.0 準 交 通 0.0 化 環 境 0.0 補 画 地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	内 街 路 0.0 準 交 通 0.0 化 環 境 0.0 補 画 地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街 路 +2.0 域 交通 -3.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	標準地番号 杉並 - 4												
	公示価格 626,000 円/㎡		[102.6] 100	100 [104.0]	100 [98.9]	[101.0] 100	631,000						
(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 準 交 通 0.0 化 環 境 0.0 補 画 地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	内 街 路 0.0 準 交 通 0.0 化 環 境 0.0 補 画 地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街 路 +2.0 域 交通 -3.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(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 632,000 円/㎡				価格変動状況要因の	景気経済は、新型コロナウイルス感染症の影響がまだまだ続いているが、回復に向かっている。							
	- 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					標準的な既成住宅地域として安定しており、特に変化はみられない。							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					個別的要因の変化は特にない。							
	公示価格 円/㎡												
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %										