

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オークリサーチ
杉並(都) - 6	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 榎野 匡彦

鑑定評価額	76,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	578,000 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]	450,000 円 / ㎡
(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
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		杉並区高井戸西二丁目 2 1 3 1 番 1 1 2 「高井戸西 2 - 7 - 7」				地積 (㎡)	133 ()	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 (40,80) 準防高度(1種) (その他)	
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅が多い駅近隣の住宅地域		南5.5 m 区道	水道、ガス、下水	富士見ヶ丘220 m		(50,80)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 90 m、南 60 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 16 m、規模 130 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位：北 5 . 5 m区道	交通施設	富士見ヶ丘駅北東方220 m		法令 1 低専 (50,80) 準防高度(1種) 規制		
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅が多い駅近隣の住宅地域として熟成しており、当面の間、現状を維持していくものと予測する。利便性の高さから引き合いは強く、需給関係が逼迫していることも相俟って地価は上昇基調と予測した。								
(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 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 583,000 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格 365,000 円 / m ²								
	原価法	積算価格 / 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として京王井の頭線沿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、及びその周辺市区に居住する第一次取得者層、買替取得者層、並びに再販等目的の不動産業者であり、同一需給圏外からの転入者もみられる。コロナ禍から持ち直しに向かう中、同エリア内物件への引き合いは強く、需要は底堅い。市場の中心価格帯は、土地が総額 6 ～ 7 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	富士見ヶ丘駅より徒歩 3 分圏内と相対的な利便性に優る住宅地域として熟成しているため、多数の賃貸事例を収集し得たが、土地元本価値に見合う賃料水準が未だ賃貸借市場においては形成されておらず、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は規範性の高い事例に係る試算値を中心に調整され、実証性・客観性が高い。以上より、実証性に富む比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、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) 公規価示価格と格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 杉並 - 51	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 / m ²)	内 訳	標準街路 0.0	地域街路 -2.0	
	公示価格 505,000 円 / m ²	[102.0] 100	100 [104.0]	100 [90.1]	[105.0] 100	577,000		標準交通 0.0	地域交通 -8.0	
(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 / m ²)	内 訳	標準環境 0.0	地域環境 -2.0	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準画地 +4.0	要因行政 +2.0	
(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 560,000 円 / m ²		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 コロナ禍から持ち直しに向かう中、優良物件の供給量が減少したため需給関係が逼迫し、結果、地価は上昇し、取引成約件数が減少した。						
	- 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〕 富士見ヶ丘駅より徒歩 3 分圏内に位置する良好な住宅地域であり、需要は旺盛だが、供給量は少ない。他、地域要因に特段の変動はない。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -			〔個別的要因〕 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特に見られない。						
	公示価格 円 / m ²									
	変動率	年間 +3.2 %		半年間 %						