

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

鑑定評価額	104,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	509,000 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]	400,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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		杉並区桃井一丁目 2 1 9 番 3 「桃井 1 - 2 3 - 6」				地積 (㎡)	204	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(2種) (その他)	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い 閑静な住宅地域		西5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	荻窪1.1 km		(70,150)	
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 0 m、南 100 m、北 120 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14.5 m、 奥行 約 14 m、 規模 200 ㎡程度、				形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位：北 5 . 4 m区道		交通	荻窪駅 北西方1.1 km		法令	1 低専 (70,150) 準防 高度(2種)
		事項		路		施設			規制	
(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 516,000 円 / ㎡						
			収益還元法	収益価格 412,000 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杉並区北部の J R 中央線沿線を主として西武新宿線沿線も含む、最寄駅から徒歩又はバス利用の住宅地域。需要者の中心は居住目的の一次取得者及び買替取得者であるが、建売業者等も見られる。コロナ禍の山場は過ぎてやや不透明感が残るものの、一次取得者及び買替取得の住宅地への需要は依然として堅調であり、地価水準は引き続き上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、基準地と同程度の規模の土地で 1 億円程度である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		容積率が 1 5 0 % とやや大きいためかアパート等も散見されるが、自用の一般住宅の方が多い住宅地域に位置しており、需要者は収益性よりも居住の快適性を重視する傾向にあると史料され、こうした地域の特性から、収益性は価格形成に大きな影響を与えるには至っていないと判断される。以上より、本件では市場の実態を反映した比準価格を標準としてつ、収益価格も参酌の上、指定基準地及び標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 杉並 - 11		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 訳	標 街路 0.0	地 街路 -0.9
	公示価格 534,000 円 / ㎡		[101.9] 100	100 [105.0]	100 [103.9]	100	509,000		準 交通 0.0	域 交通 +6.6
									化 環境 0.0	要 環境 +3.5
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 杉並(都) - 18		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 訳	補 画地 +5.0	因 行政 -5.0
	前年指定基準地の価格 610,000 円 / ㎡		[103.3] 100	100 [105.0]	100 [120.2]	100	509,000		正 行政 0.0	その他 0.0
									その他 0.0	
(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 495,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 コロナ禍も山場を過ぎて不透明感が残るものの、経済活動の活発化に伴い、不動産需要は堅調であり地価も上昇傾向で推移している。					
	- 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				〔地域要因〕 杉並区北部の J R 中央線沿線を主として西武新宿線沿線も含む、最寄駅から徒歩又はバス利用の住宅地域。地域要因に変動はない。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +2.8 %	半年間 %							