

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フロネシス
杉並(都) - 10	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 杉浦 綾子

鑑定評価額	91,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	652,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	510,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 8 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		杉並区荻窪二丁目 9 4 番 7 「荻窪 2 - 7 - 4」				地積 (㎡)	(141)	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)	
	1.2 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い 住宅地域		西6.3 m 区道	水道、 ガス、 下水	荻窪890 m		(60,100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 11 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6.3 m区道		交通 荻窪駅 南方890 m	法令 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)			
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅地域として成熟しており、格段の変動要因もないため、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価水準はやや上昇傾向にある。							
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 656,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 377,000 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	同一需給圏の範囲は、杉並区及びその周辺区の準優良住宅地域である。主な需要者は自己居住目的の個人（一次取得層及び買換え取得層）が多いが、不動産業者や再販業者の参入も見受けられる。都心へのアクセスや生活利便性が優れていることから需要は安定しており、地価は上昇している。土地についての中心価格帯は対象基準地規模で9 0 百万円～9 2 百万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	周辺には賃貸用不動産も散見されるが、その多くが土地所有者による資産の有効利用を目的として活用しているものであり、土地価格に見合う賃料水準は形成されていない。取引の中心は自用目的であるため、本件では、説明力に最も富む比準価格を標準とし、収益価格をも参酌した上で、さらに代表標準地と指定基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 示価格 と格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 杉並 - 31		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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0
	公示価格 739,000 円 / ㎡		[102.7] 100	100 [104.0]	100 [114.4]	[102.0] 100	651,000		準 交通 0.0	域 交通 +3.0
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 杉並(都) - 24		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	化 環境 0.0	要 環境 +10.0
	前年指定基準地の価格 620,000 円 / ㎡		[103.7] 100	100 [105.0]	100 [95.8]	[102.0] 100	652,000		補 画地 +4.0	因 行政 0.0
									正 行政 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 635,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈一般的 要因〉	金融資本市場やウクライナ情勢等に不透明感が見られるものの、杉並区内における住宅地価格水準は概ね上昇傾向にある。				
	- 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〉	荻窪駅から概ね徒歩圏に存する成熟した住宅地域であり、従来から人気も高い。不動産市況を反映して、地価もやや上昇傾向にある。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〈個別的 要因〉	個別的要因には特に変動は見受けられない。代替関係にある不動産と比較した競争力は普通程度。				
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %							