

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市デザイン鑑定株式会社
杉並(都)-11	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 小林 達哉 印
鑑定評価額	146,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	673,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	540,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 12日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		杉並区荻窪四丁目54番4 「荻窪4-27-11」				地積 (㎡)	217 ()	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中専 (60, 200) 準防、高度(2種)			
	1:2	住宅 W2		一般住宅、共同住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域		北東5.4m区道	水道、 ガス、 下水	荻窪 430m		(その他) 地区計画等 (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 30 m、西 60 m、南 60 m、北 45 m				標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	基準方位北 5 . 4 m区道		交通 施設	荻窪駅 南東方430m		法令 規制	1中専 (70, 200) 準防 高度(2種) 地区計画等	
	地域要因の 将来予測		J R中央線荻窪駅徒歩圏の立地に着目した分譲戸建住宅、賃貸共同住宅が増加している。住宅地としては恵まれた基準 容積率を有しているため、新型コロナの影響はあるものの、地価は上昇傾向になっている。										
(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				681,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格				516,000 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ないしは周辺市区の住宅地域で、主としてJ R中央線沿線の圏域である。需要者の属性は居住目的 の個人であるが、アパート経営を目論む投資家、建売業者もある。杉並区の土地取引件数、取引面積は新型コロナウイ ルス感染症の影響で軟調傾向が続いているが、J R中央線沿い住宅地は根強い需要がある。土地は100～200㎡で 総額7000～1億5千万円台、戸建は7000万円から1億円台が需要の中心価格帯である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		戸建住宅のほかアパート等も存する地域であり、同一需給圏内の類似地域等から多数の信頼性ある取引事例及び賃貸事 例が収集できた。また、基準地の需要目的は自己居住用が多いが賃貸用等もある。従って、取引市場の動向を反映した 比準価格を重視し、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て、鑑定評価額を上記のとおり決定し た。											
(8) 公示 価格 とし た	規 格 と し 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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +1.9 交通 -2.5 環境 +18.0 行政 -10.0 その他 0.0
		公示価格 722,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [104.0]	100 [105.5]	[101.0] 100	675,000					
(9) 指定 から の 検 討	指 定 基 準 地	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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 -1.5 環境 0.0 行政 -10.0 その他 0.0
		前年指定基準地の価格 610,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [105.0]	100 [88.7]	[101.0] 100	672,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 660,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 杉並区は人口、世帯数共微減傾向に転じている。新型コロナ の影響により経済状況は厳しいが、住宅地需要は比較的堅調 になりつつある。						
		-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地 域 [要因] J R中央線駅徒歩圏の立地かつ比較的容積率も高いため、居住 用、投資用共に一定の需要があり、地価は上昇傾向である。						
		変動率 年間 +2.0 % 半年間 %					個 別 [要因] 個別的要因に変動はない。						