

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
鑑定評価額	151,000,000 円		1㎡当たりの価格		698,000 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2日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	550,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月10日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		杉並区荻窪四丁目54番4 「荻窪4-27-11」			②地積 (㎡)	217 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧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	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 60 m、北 45 m			②標準の使用		低層住宅地			
	③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					
	④地域特性	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	
	⑤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、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 				