

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) - 12	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 杉浦 綾子

鑑定評価額	87,700,000 円	1㎡当たりの価格	622,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	490,000 円/㎡
(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	倍率種別	倍
(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		杉並区成田東四丁目18番2 「成田東4-13-19」				②地積 (㎡)	141 ()	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 低専 (50,100) 準防 高度(1種) (その他)			
	1:1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅等が建 ち並ぶ住宅地域		南東5.1 m 区道	水道、 ガス、 下水	南阿佐ヶ谷300 m		(60,100)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 45 m、北 40 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 14 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		特になし		街路	基準方位北 5.1 m区道	交通施設	南阿佐ヶ谷駅 南東方 300 m	法令規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は区役所、郵便局等に近く生活利便性に優れた低層住宅地域として熟成している。地域要因に大きな変化はなく、今後も同様の住環境が継続されるものと予測する。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 +4.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 629,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格 356,000 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主としてＪＲ中央線及び地下鉄丸ノ内線の沿線に拡がる、杉並区内の低層住宅地域である。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、地価は概ね上昇している。土地についての中心価格帯は対象基準地規模で9千万円前後である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		生活利便性に優れた低層住宅地域であり、居住目的のため、住環境や駅利便性等の条件を重視して取引されることが多い。複数路線の利用も可能で共同住宅等も見られるが、土地価格に見合う賃料水準は形成されていない。以上より、説得力に最も富む比準価格を標準とし、収益価格をも参照したうえで、共通地点である地価公示の代表標準地価格との検討も踏まえ、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	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 杉並 - 21		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正 その他	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 610,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	622,000					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号 -		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正 その他	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 601,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 形 成 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。	〔地域 要因〕 南阿佐ヶ谷駅から徒歩圏内に存する低層住宅地域であり、従来から人気が高い。不動産市況を反映して、地価もやや上昇傾向にある。					
	①-2 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 杉並 - 21 公示価格 610,000 円/㎡											
	②変動率 年間 +3.5 % 半年間 +2.0 %											
						〔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。					