

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	矢崎不動産鑑定
杉並(都) - 13	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 矢崎 憲一

鑑定評価額	49,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	601,000 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]	470,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		杉並区高円寺北四丁目 4 4 7 番 6 「高円寺北 4 - 9 - 1 1」				地積 (㎡)	(82)	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	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域		北4.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	高円寺900 m		(60,100)	
(2)近隣地域	範囲	東 180 m、西 15 m、南 50 m、北 0 m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 6.5 m、奥行 約 13 m、規模 85 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位：北 4.5 m区道	交通施設	高円寺駅北西方900 m		法令 規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)	
	地域要因の将来予測		戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。地価は上昇傾向と予測する。							
(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 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 604,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 394,000 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 J R 中央線沿線等で、概ね杉並区内の圏域に存する住宅地域である。主たる需要者は、区内及び周辺市区に居住する一時取得者及び買い替え取得者層である。J R 中央線の駅から徒歩圏にある住宅地は人気が高いため、先行き不透明な状況にあっても需要は堅調で、地価は上昇傾向となっている。土地は総額 5 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅は総額 6 0 0 0 万円台後半から 7 0 0 0 万円台が需要の中心と見られる。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は、類似性の高い取引事例を適切に補修正して求めたものであり、客観的・実証的な価格である。収益価格は不動産の収益性を反映した価格であり、周辺にはアパート等の賃貸物件も見られるが、居住の快適性、利便性がより重視される住宅地域であるため、低位に求められたものと思料する。以上検討の結果、比準価格がより規範性が高いものと判断して重視し、収益価格を参酌して、指定基準地からの検討を踏まえ、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 - 2	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 +5.0 要 環境 -4.0 因 行政 +6.0 その他 0.0		
	公示価格 641,000 円 / ㎡	[101.3] 100	100 [102.0]	100 [105.8]	[100.0] 100	602,000				
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +4.0 要 環境 -4.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 610,000 円 / ㎡	[103.3] 100	100 [105.0]	100 [99.8]	[100.0] 100	601,000				
(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 581,000 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	コロナ禍からの回復がみられる一方で各種要因から先行きが不透明な状況下、区内の不動産に対する需要は堅調に推移している。					
	- 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〕	戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、地域要因に大きな変動は見られず、地価は上昇傾向となっている。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。			
	公示価格 円 / ㎡									
変動率		年間 +3.4 %	半年間 %							