

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京総合不動産
杉並(都) - 15	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 橋本 恵美子

鑑定評価額	115,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	526,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	410,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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		杉並区善福寺二丁目 4 0 番 1 2 「善福寺 2 - 9 - 1 3」				地積 (㎡)	(219)	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 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域		東 4.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	西荻窪1.1 km		(60,100)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 17 m、		規模 220 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位：北 4 . 5 m区道	交通	西荻窪駅北西方1.1 km		法令	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)	
		事項		路	施設			規制	高度(1種)	
	地域要因の将来予測	主に戸建住宅が建ち並ぶ成熟した低層住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。今後も当面は現状のまま推移すると予測される。地価は上昇傾向にある。								
(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 526,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 299,000 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、杉並区及び周辺区の J R 及び私鉄沿線の住宅地域である。主たる需要者は、自己居住目的の一次取得者層及び買い替え取得者層で、同一需給圏外からの転入者も見られる。住環境は概ね良好であり一定の需要を有し、地価は上昇傾向にあると料する。当該基準地規模における土地総額の市場の中心価格帯は、1 . 1 ~ 1 . 2 億円程度であるが、近年は細分化された土地もみられる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地の存する地域は、アパート等も散見されるが低層の一般住宅が多く建ち並んでおり、取引は自己使用目的のものが中心となっている。当該地域においては、収益性よりも居住の快適性が重視されることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格が高い説得力を有すると判断した。よって、比準価格を重視して収益価格を参酌し、地価公示標準地・指定基準地との均衡も考慮し、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	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 街路 0.0	地 街路 +0.9	
	標準地番号 杉並 - 49							準 交通 0.0	域 交通 -4.3	
	公示価格 506,000 円 / ㎡	[101.0] 100	100 [101.0]	100 [98.4]	[102.0] 100	525,000	補 画地 +1.0	要 環境 +4.0		
							正 行政 0.0	因 行政 -2.0		
							その他 0.0	その他 0.0		
(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 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 610,000 円 / ㎡	[103.3] 100	100 [105.0]	100 [116.4]	[102.0] 100	526,000		準 交通 0.0	域 交通 +7.3	
							化 環境 0.0	要 環境 +8.5		
							補 画地 +5.0	因 行政 0.0		
							正 行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(10)対年々象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 515,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	新型コロナ・地政学リスク・物価動向等の先行き不安はあるが、金融緩和政策は維持され、区内の不動産需要は依然として堅調である。				
	- 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〕	駅から距離のある成熟した住宅地域で、地域要因に特段の変動は認められない。地価は上昇傾向が見られる。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +2.1 %	半年間 %							