

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ＯＦＪ不動産システム株式会社
杉並(都) - 18	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 尾藤 哲

鑑定評価額	63,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	630,000 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]	470,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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		杉並区西荻北二丁目 2 3 番 1 1 「西荻北 2 - 2 1 - 1」				地積 (㎡)	100	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	中小規模の住宅が建ち並び 利便性の良い住宅地域		南4.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	西荻窪520 m		(60,100)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、規模				100 ㎡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	西荻窪駅北東方520 m	法令 規制 1 低専 (60,100) 高度(1種)	
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、特段の変動要因はない。概ね現状のまま推移するものと予測される。新型コロナウイルス感染症による地価への影響は軽微であり、上昇傾向で推移するものと思料する。								
(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 <		