

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オークリサーチ
杉並(都) - 20	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 榎野 匡彦

鑑定評価額	211,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	742,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	580,000 円 / m ²
(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
					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		杉並区永福三丁目 2 5 3 番 3 「永福 3 - 2 3 - 1 1」				地積 (㎡)	284 ()	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 3	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		北11 m 区道	水道、 ガス、 下水	西永福290 m		(60,100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 90 m、南 0 m、北 30 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 23 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 1 1 m区道	交通	西永福駅南東方290 m		法令	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)	
		事項		路	施設			規制	高度(1種)	
(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 749,000 円 / ㎡						
			収益還元法	収益価格 371,000 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、主に杉並区、及び周辺市区内に存する優良・準優良住宅地域である。富裕層を主軸とした自己使用目的の一次取得者層、または買い替え取得者層が需要者の中心となっており、同一需給圏外からの転入者も見られる。優れた快適性と稀少性の高さからコロナ禍においても引き合いが強く需要は底堅いが、供給量は少なく、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は土地が対象基準地と同規模程度で総額 2 億円台、新築戸建物件で 2 ～ 3 億円台とみられる。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、相対的に規範性の高い成約事例を中心に求められ、客観的で説得力が高い。一方、賃貸事例に基づく収益価格は低位に試算された。ここで、対象基準地の属する近隣地域は、杉並区内でも有数の高級住宅地域で、整然と邸宅が建ち並びアパート等は散見される程度であり、取引においては収益性よりも居住の快適性を重視した価格形成がみられる。したがって、実証性に富む比準価格を重視して、収益価格を参酌し、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 標準地番号 杉並 - 33		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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 724,000 円 / ㎡		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	742,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 -		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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	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 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 717,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	コロナ禍から持ち直しに向かう中、優良物件の供給量が減少したため需給関係が逼迫し、結果、地価は上昇し、取引成約件数が減少した。				
	- 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〕	西永福駅の徒歩圏内に位置する高級住宅街として成熟した地域で、需要は旺盛だが、供給量は少ない。他、地域要因に特段の変動はない。				
	■代表標準地 □ 標準地 標準地番号 杉並 - 33				〔個別的要 因〕	価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特に見られない。				
	公示価格 724,000 円 / ㎡									
変動率		年間 +3.5 %	半年間 +2.5 %							