

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]	510,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 15 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		杉並区浜田山三丁目9 1 9 番3 2 外 「浜田山3 - 1 5 - 1 4」					地積 (㎡)		230 ()		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		中規模の一般住宅が多い 住宅地域		東6 m 区道		水道 ガス 下水		浜田山450 m		(60,100)	
(2) 近隣地域	範囲		東 0 m、西 90 m、南 60 m、北 25 m					標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 20 m、規模		220 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性		特記 特になし		街 基準方位北、6 m 区道		交通 浜田山駅東方450 m		法令 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)				
	地域要因の将来予測		街区が整然とし優れた住環境の低層住宅地域として成熟している。地域要因に大きな変化はなく、今後も現状の住環境等が維持されていくと思考する。地価はやや上昇基調で推移すると予測する。										
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因		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		666,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格		362,000 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域の南部、主として京王井の頭線の沿線に広がる低層住宅地域である。街区が整然とし住環境が優れる高価格帯の住宅地で、需要の中心は区内外からの富裕層、買替え層である。コロナ禍からの需給改善期にあり、一時的に供給量が減少する時期もある中、人気の住宅地で需要は底堅く、地価は上昇している。中心的な価格帯は規模により幅はあるが、概ね1億円台半ば程度と把握される。新築建売では7000万円～8000万円程度が多い。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		住環境の良好な低層住宅地域にあり、居住の快適性や生活利便性が重視されて取引が行われることが多い。実需要を前提とする更地や建付地の取引が中心で、収益物件の取引は少ない。周辺では共同住宅等も見られるが、消化可能な容積率は100%とやや低く、収益性は相対的に低く把握された。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、さらに指定基準地、周辺公示地の価格水準との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 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 -2.0			
	標準地番号 杉並 - 22								準 交通 0.0	域 交通 -2.0			
価と 格し をた	公示価格		[101.8]	100	100	[102.0]	656,000	化 環境 0.0	要 環境 -3.0				
	595,000 円 / ㎡		100	[101.0]	[93.2]	100		補 画地 +1.0	因 行政 0.0				
(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 0.0	地 街路 +4.5			
	杉並(都) - 20								準 交通 0.0	域 交通 +2.0			
準検 地討	前年指定基準地の価格		[103.5]	100	100	[102.0]	658,000	化 環境 0.0	要 環境 +8.0				
	717,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[115.1]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0				
(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			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	当区人口は微減、建築着工はやや増加。コロナ禍からの回復途上だが、各種物価高の進行や金利動向により景気の先行き不透明感も強い。							
	■継続 □新規 前年標準価格 636,000 円 / ㎡					(地 域 要 因)	浜田山駅徒歩6分弱の住環境の優れる住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。人気の住宅地で需要は底堅く地価は上昇基調にある。						
	- 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						(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡												
変動率		年間 +3.1 %	半年間 %										