

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日興不動産鑑定所
杉並（都） - 22	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 栗原 友美

鑑定評価額	56,700,000 円	1㎡当たりの価格	502,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	390,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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	杉並区方南一丁目214番5外「方南1-32-2」				地積 (㎡)	113	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 (60,150) 準防高度(1種) (その他)	
	1:1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域	東4 m 私道	水道、ガス、下水	方南町780 m	(70,150)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 80 m、北 15 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 13.5 m、			規模	115 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位：北 4 m 私道	交通 施設	方南町駅南方780 m	法令 1 低専 (70,150) 準防高度(1種)	
	地域要因の将来予測	中小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、当面の間は現状を維持するものと予測する。地価水準は上昇傾向にある。						
(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	508,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	401,000 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、主として東京メトロ丸ノ内線、京王線を中心に、各線各駅から徒歩圏に存する概ね杉並区内の住宅地域である。需要者の中心は、杉並区及びその周辺区に居住する第一次取得者層及び買替取得者層であり、同一需給圏外からの転入者も認められる。コロナ禍からの持ち直しが期待され、良好な住宅地の需要は底堅く、地価水準は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、土地は総額5～6千万円台、新築戸建住宅は7～8千万円台である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅、アパートが建ち並ぶ最寄り駅から徒歩圏の利便性に優れた住宅地域として熟成している。賃貸需要も存するものの、収益性より居住の快適性を重視する地域であるため、収益価格はやや低位に試算されたものと思料する。自用目的の取引が中心であるため、市場性を反映し実証的な比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地及び地価公示標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.4 域 交通 -2.0 要 環境 +8.0 因 行政 +5.0 其他 0.0
	標準地番号 杉並 - 47					500,000		
	公示価格	[102.0]	100	100	[102.0]	500,000		
	547,000 円/㎡	100	[101.0]	[112.7]	100			
(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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.1 域 交通 +6.0 要 環境 +19.0 因 行政 -5.0 其他 0.0
	杉並（都） - 12					503,000		
	前年指定基準地の価格	[103.5]	100	100	[102.0]	503,000		
	601,000 円/㎡	100	[104.0]	[121.2]	100			
(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 485,000 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	感染対策の中、経済社会活動の正常化が進み、景気が持ち直していくことが期待される。杉並区の地価は強含んでいる。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	方南町駅から徒歩圏の熟成した住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。	
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に大きな変動はない。	