

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	株式会社エーアンドエス
杉並(都) - 23	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 齊藤 滋

鑑定評価額	69,600,000 円	1㎡当たりの価格	452,000 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 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	360,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	杉並区今川四丁目140番2「今川4-17-4」				地積(㎡)	154	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) (60,100)	
(2) 近隣地域	1:1.2	住宅 W 3	中規模一般住宅の中にアパート等もある住宅地域	南5.5 m 区道	水道、ガス、下水	上井草1.4 km		
	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 13.5 m、			規模	150 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位 北 5.5 m 区道	交通 上井草駅南方1.4 km	法令 1 低専(50,100)準防高度(1種)	規制	
地域要因の将来予測	当該地域は低層住宅地域として熟成している。地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。							
(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 +5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	457,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	253,000 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、主として西武新宿線並びにJR中央線沿線で、概ね杉並区内の圏域である。需要者の中心は、杉並区内及びその周辺地域に居住していた1次取得者層や買い替え取得者層であり、同一需給圏外からの転入者も見られる。新型コロナウイルス感染症の影響はあるが、杉並区内での閑静な既成住宅地に対する堅調な需要を反映し、地価はやや強含みである。土地は3~5千万円、新築戸建住宅は5~7千万円台の物件が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を基礎にした実証的な価格であり、信頼性のある取引事例を収集しえた。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが低層住宅地であり低位に求められた。周辺には賃貸用アパートも見られるもの、基準地は低層住宅地に存し居住の快適性を重視した自用目的の取引が主であり、比準価格は規範性に優れる。以上から、比準価格を標準とし、収益価格を参照し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -2.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 425,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [98.0]	[105.0] 100	451,000		
(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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +12.0 化 環境 0.0 要 環境 -1.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	杉並(都) - 25 前年指定基準地の価格 475,000 円/㎡	[102.1] 100	100 [102.0]	100 [110.9]	[105.0] 100	450,000		
(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 443,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	景気は、下振れリスクはあるが、経済社会活動の正常化が進む中、各種政策効果等により、持ち直しの動きが続くことが期待される。		
	- 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/㎡					中央線と西武新宿線に挟まれた地域に位置する住宅地である。閑静な住宅地として熟成している。		南側道路に接道するほかは個別的要因に特に変動は見られない。
変動率		年間 +2.0 %	半年間 %					