

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
杉並（都） - 24	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 森本 有心

鑑定評価額	106,000,000 円	1㎡当たりの価格	643,000 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	[令和 4 年1月]	500,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	杉並区西荻南四丁目 6 4 番 4 「西荻南 4 - 1 5 - 2」				地積 (㎡)	165	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	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南 5.4 m 区道	水道、ガス、下水	西荻窪 550 m		
	範囲	東 70 m、西 100 m、南 30 m、北 80 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 13 m、規模 170 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 5.4 m 区道	交通施設	西荻窪駅 南東方 550 m	法令 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)
地域要因の将来予測	一般住宅が多く建ち並ぶ中、低層の共同住宅も見られる住宅地域である。特に変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。住宅地の需要は根強く、地価は上昇傾向にある。							
(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 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	646,000 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杉並区西部の JR 中央線沿線の最寄駅から徒歩圏内の住宅地域。需要者の中心は居住目的の一次取得者及び買替取得者であるが、建売業者等も見られる。コロナ禍の山場は過ぎてやや不透明感が残るものの、都心へのアクセスと居住環境に優れた当該地域への需要は依然として堅調であり、地価水準は引き続き上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、基準地と同程度の規模の土地で 1 億円 1 千万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	1 低専、容積率 1 0 0 % の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、アパートも散見される。収益性よりも居住快適性がより強く志向される地域であるため、賃貸市場の成熟度も低く土地価格に見合う賃料水準が未形成であり収益価格は低位に試算された。以上より標準地と類似性の高い事例から試算された実証的な比準価格を重視しつつ、収益価格も参考として、共通地点である地価公示の代表標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格と格しをた	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 +5.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 杉並 - 25					643,000		
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 其他 0.0	
	-							
(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 620,000 円/㎡		価格変動状況	要因	要因	要因	要因	
	- 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 杉並 - 25 公示価格 626,000 円/㎡							
変動率		年間 +3.7 %	半年間 +2.7 %	(一般的) コロナ禍も山場を過ぎて不透明感が残るものの、経済活動の活発化に伴い、不動産需要は堅調であり地価も上昇傾向で推移している。 (地域) 西荻窪駅から徒歩圏内の居住環境が良好な住宅地として成熟しており地域要因に変動はない。住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移。 (個別的) 個別的な要因に変動はない。				