

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央不動産鑑定株式会社
杉並(都) 5 - 5	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 小國 敏雄

鑑定評価額	119,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	897,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	680,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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		杉並区高円寺北二丁目 7 0 5 番 1 1 「高円寺北 2 - 4 1 - 1 8」				地積 (㎡)	133 ()	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		近商 (80,300) 防火 高度(3種) (その他)		
	1 : 1.5	店舗兼住宅 S 3	銀行、小売店舗が建ち並ぶ 路線商業地域		北15 m 都道	水道 ガス 下水	高円寺550 m		(100,300)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 50 m、南 15 m、北 0 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、				規模 150 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし。		街 1 5 m 都道		交通	高円寺駅北方550 m		法令	近商 (100,300) 防火 高度(3種)	
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は早稲田通り沿いに銀行、小売店舗が建ち並ぶ路線商業地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測された。地価水準も上昇傾向にあるものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の 個別的 要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 910,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 667,000 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、主として杉並区内に存する J R 中央・総武線、西武新宿線、東京メトロ丸ノ内線、京王井の頭線各駅近くの近隣商業地域を主体とした圏域であり、需要者は主として収益性に着目した個人・法人投資家、自己利用を目的とした事業法人等と判断される。近隣地域は、最寄駅の近くに存し、商業地として利用の多様性、個別性も高いが、需要の中心価格帯は店舗兼共同住宅用地として 1 . 1 億円 ~ 1 . 3 億円程度と判断された。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域内は、店舗、事務所、マンション等の需要が多く、主たる需要者は土地売買につき、意思決定を行うにあたって市場性を重視する傾向があるものと考えられる。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地との均衡も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	標準 街路 0.0	地 街路 +2.0	
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 +4.0		
	杉並	5 - 14							化 環境 0.0	要 環境 +26.0	
	公示価格		[102.6]	100	100	[100.0]	896,000	補 画地 0.0	因 行政 +20.0		
	1,400,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[160.4]	100			正 行政 0.0	その他 0.0		
								その他 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	標準 街路 0.0	地 街路 +5.0	
	杉並(都)	5 - 2							準 交通 0.0	域 交通 +2.0	
									化 環境 0.0	要 環境 -1.0	
	前年指定基準地の価格		[111.0]	100	100	[100.0]	892,000	補 画地 0.0	因 行政 +10.0		
	937,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[116.6]	100			正 行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 800,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	インフレ、実質賃金率の低迷、金利上昇等の影響により、経済的な不透明感はあるが、国内経済は回復基調にあるものと推察する。					
	- 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 〕	路線商業地域であり、高円寺庚申通り商店街にも近接し、顧客の通行量が多く、地価は上昇傾向にある。					
	変動率	年間 +12.1 %	半年間 %								〔 個別的 要 因 〕