

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)神田不動産鑑定
杉並(都) 5 - 4	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 神田 直樹

鑑定評価額	171,000,000 円	1㎡当たりの価格	659,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	510,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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		杉並区上井草一丁目6 6 番1 外 「上井草1 - 3 2 - 5」				地積 (㎡)	259 ()	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) 準防 高度(3種) (その他) (90,300)			
	1 : 1.2	保育所兼店舗 S 3	店舗、事務所、マンショ ン等が建ち並ぶ商業地域		南7.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	井荻180 m					
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 20 m、南 30 m、北 0 m				標準的使用	中層の店舗兼共同住宅の敷地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 7 . 2 m区道		交通	井荻駅の西方180 m		法令	近商 (90,300) 準防 高度(3種)		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	井荻駅に近い近隣商業地域として熟成しており、当面は現状の地域要因下で推移するものと推察した。										
(3)最有効使用の判定		中層の店舗兼共同住宅の敷地					(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 690,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 574,000 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、杉並区内・隣接区内において中層の店舗兼共同住宅の建築が可能な地域である。需要者は不動産業者、投資家が主体となる。井荻駅に近い近隣商業地域であり、需要は底堅い。価格時点現在は国内外の経済動向の影響により不動産市場にはやや不透明感もあるが、市況は堅調であり、価格水準は強含みで推移している。規模による選別もあり需要の中心的価格帯は明示しがたい。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域の標準的使用は中層の店舗兼共同住宅の敷地である。比準価格は、代替性を有する取引事例の地域的価格バランスを考慮して求められた不動産市場における実証的な価格である。一方、収益価格は、不動産の経済価値の本質たる収益性を反映した価格で、投資価格の指標ともなりうる。本件では、比準価格を中心に収益価格も関連づけ、規準価格との均衡にも留意して調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価 示価格 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 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号 杉並	5 - 10							準 交通 0.0	域 交通 +1.0		
	公示価格 725,000 円 / ㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [113.1]	[100.0] 100	660,000	補 画地 0.0	要 環境 +12.0			
(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 -2.0		
	中野(都)	5 - 9							準 交通 0.0	域 交通 +1.0		
	前年指定基準地の価格		[107.5] 100	100 [100.0]	100 [126.4]	[100.0] 100	659,000		補 画地 0.0	要 環境 +24.0		
	775,000 円 / ㎡								正 行政 0.0	因 行政 +3.0		
								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 前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 614,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	国内外の経済的不安定要因による影響から先行きの不透明感はあるが都内不動産の価格水準に与える影響は限定的である。						
	- 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					〔地域 要因〕	特筆すべき地域要因の変動は認められないが、価格時点における地価は、底堅い需要に支えられ強含みで推移している。					
	代表標準地	標準地					〔個別的 要因〕	個別的要因の変動はない。				
	標準地番号	-										
	公示価格		円 / ㎡									
	変動率	年間 +7.3 %	半年間 %									