

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市デザイン鑑定株式会社
杉並(都)-7	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 小林 達哉
鑑定評価額	3,170,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	889,000 円/m ²	

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]	460,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 6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				倍率種別	

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		杉並区久我山一丁目370番4 「久我山1-5-17」				地積 (㎡)	3,566 ()	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		準工 (60, 200) 準防、高度(2種)				
	1:1	共同住宅 R C 9F1B		中高層の共同住宅、 事務所ビル等が建ち 並ぶ地域		西11m区道、 北側道	水道、 ガス、 下水	久我山 570m		(その他) 地区計画等 (80, 200)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 0 m、西 80 m、南 40 m、北 0 m				標準的使用	高層共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 58 m、奥行 約 60 m、規模 3,500 ㎡程度、形状 正方形											
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	11m区道	交通 施設	久我山駅 南方570m		法令 規制	準工 (70, 200) 準防 高度(2種) 地区計画等			
	地域要因の 将来予測		中高層共同住宅、事務所ビルが混在しているが、将来的には共同住宅地化がより進むものと思料される。地価水準は上 昇傾向になっている。											
(3)	最有効使用の判定						高層共同住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因		角地		+3.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				889,000 円/㎡		(4)対象基準地 の個別的要 因		角地		+3.0	
	収益還元法		収益価格				/ 円/㎡							
	原価法		積算価格				/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格				889,000 円/㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は主として京王井の頭線沿いの共同住宅地域等で、杉並区のほか周辺市区に及ぶ。需要者はマンションデベ ロッパー、不動産投資会社等である。杉並区土地取引件数、取引面積は概ね堅調に推移してきたが、最近では軟調 な傾向も窺える。また、利便性の高い新築マンション需要は旺盛で、同一需給圏内の共同住宅地需要も堅調である。立 地、規模等によりばらつきはあるが、総額5億円から30億円程度が需要の中心価格帯である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、同一需給圏の取引事例を収集し、規範性の高い事例を選択し補修正を行ったが、規模等が異なり、基準地 と採用事例の特性に応じた要因比較には困難な面もあった。開発法による価格は、販売価格、建築費等の諸費用、開発 期間、投下資本収益率等の想定を市場データから行ったが、将来における販売状況等の予測には限界もある。従って、 両価格を関連付けて、同一地点である代表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) 公示規 準とし た価格	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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 杉並-20													
(9) 指定基 準地の 検討	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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡													
(10) 対象基 準地の 前年標 準価格 等の検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 物価金利動向の影響に注視が必要であるが、経済状況は良好で、杉並区は人口、世帯数共に増加傾向で、住宅地需要は堅 調である。								
	前年標準価格 798,000 円/㎡					[地 域 要 因] 京王井の頭線徒歩圏の共同住宅地域で、比較的環境が良好であるほか利便性もあり、開発業者等の需要は堅調である。								
	-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					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。								
	代表標準地 標準地 標準地番号 杉並-20 公示価格 835,000 円/㎡													
変動率		年間 +11.4 %	半年間 +6.5 %											