

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 米山
杉並(都) 5 - 10	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 渡邊 剛

鑑定評価額	126,000,000 円	1㎡当たりの価格	951,000 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]	720,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 18 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		杉並区浜田山三丁目 9 3 7 番 2 9 「浜田山 3 - 3 4 - 2」				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) 準防 高度(2種) (その他)	
	1 : 2.5	店舗兼事務所 R C 3F 1B	中小規模の小売店舗が建 ち並ぶ駅前の商業地域		南西7.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	浜田山近接		(90,300)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 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 7.5 m、奥行 約 19 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 7.5 m区道		交通 施設	浜田山駅北西方近接		法令 規制 近商 (90,300) 準防 高度(2種)	
	地域要因の将来予測	小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、商業地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測される。地価は上昇傾向で推移していくと予測される。								
(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 980,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 803,000 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、駅周辺の近隣商業地域を中心とする杉並区及び隣接区に存する商業地域。需要者は区内外の事業者や収益物件を探す投資家等が中心である。区南部に位置する渋谷等都心部へのアクセスが良好な駅前商業地域であり、利便性や希少性等を有している。供給が少なく需要は堅調であり、地価は上昇傾向を示している。市場の中心価格帯は規模等によりまちまちであるが、中小規模の土地で1億～2億円程度である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	人通りの多い駅前商業地域であり、店舗等自用目的の取引への需要は堅調である。また、賃貸用店舗兼共同住宅等の収益目的の取引への需要も堅調であり、賃貸市場においては低層階での店舗需要が高い。但し、日影規制や高度地区により土地の高度利用は一定の制約を受ける。従って、実証的かつ客観的な比準価格を重視し、収益価格を参酌として、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示準格 価とし 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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	杉並 5 - 22					951,000			
	公示価格	903,000 円 / ㎡	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100				
(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
	(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 869,000 円 / ㎡ - 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 5 - 22 公示価格 903,000 円 / ㎡ 変動率 年間 +9.4 % 半年間 +5.3 %			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	区の人口は微増、取引平均単価は上昇傾向。海外景気、物価上昇、中東情勢、円安、震災等の影響が懸念されるが、景気は緩やかに回復。			
		〔地域 要因〕	京王井の頭線浜田山駅前に存する希少性の高い商業地域である。地域要因に特段の変化はない。地価は上昇傾向にある。							
		〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。							