

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	曾我不動産鑑定事務所
杉並(都) 5 - 6	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 曾我 一郎

鑑定評価額	235,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	950,000 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]	670,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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		杉並区堀ノ内二丁目 1 番 1 1 「堀ノ内 2 - 1 3 - 1 1」				地積 (㎡)	247 ()	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 (80,400) 防火 高度(3種最低7m) (その他) 地区計画等 (100,400)			
	台形 2:1	店舗兼共同住宅 SRC 8	中高層店舗兼共同住宅等 が建ち並ぶ商業地域	東34 m 都道、 北側道	水道、 ガス、 下水	方南町610 m					
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 15 m、北 60 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 22.5 m、奥行 約 11 m、			規模 250 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	南方隣接地域都市計画道路計画線あり	街路	3 4 m 都道	交通施設	方南町駅北方610 m	法令規制	近商 (100,400) 防火 高度(3種最低7m) 地区計画等		
	地域要因の将来予測	中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ環七通り沿いの商業地域であり、当面の間は現状を維持していくものと予測される。地域の地価水準は、杉並区内の幹線道路沿いの商業地域として、概ね上昇基調にある。									
(3)最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地形状		+3.0 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 960,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 733,000 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及びその隣接区等に存する幹線道路沿いの商業地域である。需要者の属性は、個人事業者、収益物件の賃料収入を目的とする投資家及び不動産業者等が中心である。市場の動向としては、駅から徒歩圏の幹線道路沿いの商業地域における需要は底堅く、地価水準は上昇基調にある。取引総額の中心価格帯中心は、立地、用途等によって異なり、把握がやや困難であるが、概ね 1 億 ~ 3 億円程度の取引がみられる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地が存する周辺地域において、規範性を有すると思われる取引事例を収集することができた。店舗兼共同住宅等が多い近隣商業地域であるが高度利用等の商業繁華性は高くなく、事業者や投資家による取引のみならず、自己利用目的の取引もみられる。取引市場の動向を反映した取引事例比較法による比準価格を重視し、収益還元法による収益価格を参酌し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、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	標準街路 0.0	地域街路 0.0	
	標準地番号	杉並 5 - 17							標準交通 0.0	地域交通 +3.0	
	公示価格	807,000 円 / ㎡	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	[103.0] 100	946,000		標準環境 0.0	地域環境 -10.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	杉並(都) 5 - 2	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	標準画地 0.0	地域行政 0.0	
	前年指定基準地の価格	937,000 円 / ㎡	[111.0] 100	100 [100.0]	100 [113.4]	[103.0] 100	945,000		標準行政 0.0	地域その他 0.0	
	代表標準地	標準地							標準その他 0.0	地域その他 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 846,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因	景気は緩やかに回復に向かっているが、金利、物価上昇懸念及び国際情勢等により一部不安定な状況もあり、先行き不透明感もある。					
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 -										
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +12.3 %	半年間 %								
					地域要因	幹線道路沿いの商業地域として安定しており、特に変化はみられない。					
											個別的要因