

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	代々木の杜株式会社
杉並(都) 5 - 1	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 岡田 久志

鑑定評価額	810,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,990,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	2,240,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 12 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 6 番 6 外 「高円寺北 2 - 6 - 2」				地積 (㎡)	271 ()	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		商業 (80,600) 防火	
	1 : 1.5	店舗兼事務所 S R C 8	店舗、事務所ビル等が建 ち並び駅前商業地域		南（駅前広場） 区道	水道 ガス 下水	高円寺駅前広場接面		（その他） (100,599)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 10 m、南 50 m、北 0 m			標準的使用	8 階建程度の店舗付事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 20 m、規模			280 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	南駅前広場	交通施設	高円寺駅前広場接面	法令規制 商業 (100,600) 防火
	地域要因の将来予測		J R 線高円寺駅の駅前広場に面する商業地として成熟している。地域要因に大きな変化はなく、今後も同様の繁華性等が継続すると料する。地価は上昇基調にあるが市場は金利や為替の動向に敏感になってきている。							
(3)最有効使用の判定		8 階建程度の店舗付事務所地					(4)対象基準地の 個別的要因	容積率		0.0
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 3,080,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 2,580,000 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		同一需給圏はやや広く、杉並区及び周辺区の最寄駅に比較的近い商業地域である。総額が高むことから需要者は資金力のある投資家、不動産業者、一般法人等が中心となる。駅前広場に面し高度利用が可能な希少性の高い土地で、近隣では供給が少ないこともあり投資市場を中心に需要が常に先行する。収益物件への投資需要は根強く地価は上昇している。価格帯は幅広いが、土地単価で平米 3 0 0 万円程度、総額で 8 億円程度と把握される。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		中長期の賃貸運用目的の収益物件の取得、開発目的の土地仕入れ、自社使用目的の取引と取引実態は多様である。基準地は使用可能容積率 6 0 0 % 程度と高度利用が可能で、駅前広場に面する希少性の高い土地であり、需要者は市場性の他にも投資採算性を考慮の上、取引の意思決定を行う傾向が強い。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、地価公示標準地、指定基準地の価格水準との検討を踏まえ、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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.7 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +23.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 杉並	5 - 1								
	公示価格 3,490,000 円 / ㎡		[108.2] 100	100 [102.7]	100 [123.0]	[100.0] 100	2,990,000			
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 杉並(都)	5 - 11	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 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 -20.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,100,000 円 / ㎡		[113.8] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	[100.0] 100	2,990,000			
(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 2,650,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	当区人口は微増、土地取引数は回復傾向。地価は上昇しているが、長期金利の上昇と金融政策の転換等に市場は敏感になっている。				
	- 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〕	高円寺駅前広場に面する繁華性の高い商業地域。地域要因に大きな変化はない。希少性の高さもあり需要が先行し地価は上昇基調。				
	代表標準地	標準地			〔個別的要 因〕	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	-								
	公示価格	円 / ㎡								
	変動率	年間 +12.8 %	半年間 %							