

| | | | | |
|-------------|-----|-------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分会名 | 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 | 949,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 3,500,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|---------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-----------------|----------|----------------|---------|-----------|---------------|
| (1)価格時点 | 令和 7 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 2 日 | (6)路線価 | [令和 7年1月] | 2,690,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 7 年 6 月 12 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 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 特になし | | 街 南 駅前広場 | | 交通 | 高円寺駅前広場接面 | | 法令 | 商業 (100,600) |
| | | 事項 | | 路 | | 施設 | | | 規制 | 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。地域要因に特段の変化はなく、今後も同様の繁華性等が継続すると思料する。金利は上昇基調にあるが、堅調な投資需要等を背景に地価上昇が続いている。 | | | | | | | | |
| (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 3,620,000 円 / ㎡ | | | | | | | |
| | | 収益還元法 | 収益価格 3,130,000 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 | | 用途の多様性から同一需給圏は広く、杉並区及び周辺区的最寄駅に比較的近い商業地域一帯である。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、総じて売り物件が少ないこともあり、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 百万円台程度、総額で 9 ～ 1 0 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 | | 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。基準地は駅前広場に面し、使用可能容積率 6 0 0 % 程度と高度利用が可能な希少性の高い土地であり、需要者は市場性の他にも収益性、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 標準 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 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 +25.0 因 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 標準地番号 杉並 | 5 - 1 | | | | | | | | |
| | 公示価格 | | [107.8] | 100 | 100 | [100.0] | 3,500,000 | | | |
| | 4,170,000 円 / ㎡ | | 100 | [102.7] | [125.0] | 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 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 | |
| | 杉並(都) | 5 - 11 | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | | [117.6] | 100 | 100 | [100.0] | 3,510,000 | | | |
| | 2,390,000 円 / ㎡ | | 100 | [100.0] | [80.0] | 100 | | | | |
| (10) 対年 ら象 標の 基準 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 2,990,000 円 / ㎡ | | | 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔 一般的 要 因 〕 | 当区の土地取引数はやや減少、建築着工数は増加、取引価格は概ね上昇基調。金利動向、通商動向に不透明感はあるが土地需要は堅調。 | | | | |
| | - 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 / ㎡ | | | | 〔 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。物件の希少性、堅調な商況等から地価は上昇基調。 | | | | |
| | 変動率 | 年間 +17.1 % | 半年間 % | | | | | | | |
| | | | | | 〔 個別的 要 因 〕 | 個別的要因に変動はない。 | | | | |
| | | | | | | | | | | |