

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーアンドエス
杉並(都) 5 - 6	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 齊藤 滋

鑑定評価額	274,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,110,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	760,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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 SRC8	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				標準の使用	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	当該地域は環七通り沿いの店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域として熟成している。地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。									
(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 1,140,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 928,000 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、概ね杉並区及び周辺隣接区内圏域に位置する幹線準幹線道路沿いの商業地である。需要者の中心は前記圏域周辺に店舗付マンション・共同住宅等を購入希望の法人・個人で、概ね東京都内に所在している。雇用・所得環境の改善の下で、利便性・収益性に優れる商業地に対する旺盛な需要を反映し、地価は上昇している。商業地であり取引規模は供給により様々である。中心価格帯は土地は対象基準地と同規模で総額 2 ～ 4 億円程である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		主として杉並区内の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地の取引事例の収集に努めた。また、類似すると思われる賃貸事例を収集し収益価格を試算した。収益獲得を目的とする賃貸用の店舗付マンション等も見られるが、価格形成要因が類似する取引事例から求めた比準価格は、市場性・収益性を反映した価格であり実証的である。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。									
(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 街路 0.0	
	標準地番号	5 - 17							準 交通 0.0	域 交通 +3.0	
	公示価格	920,000 円/㎡	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [90.6]	[103.0] 100	1,110,000		化 環境 0.0	要 環境 -12.0	
(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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	杉並(都)	5 - 2							準 交通 0.0	域 交通 +4.0	
	前年指定基準地の価格	1,040,000 円/㎡	[117.3] 100	100 [100.0]	100 [113.4]	[103.0] 100	1,110,000		補 画地 0.0	因 行政 0.0	
(10) 対年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 950,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 景気は、雇用・所得環境の改善や各種政策効果等により、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感が見られる。	〔地域要因〕 環状七号線沿いに位置する商業地である。方南町駅から都心への直通運転が開始され、利便性が向上した。	〔個別的要因〕 角地である以外は個別的要因に特に変動は見られない。				
	- 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 +16.8 %	半年間 %								