

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井不動産リアルティ株式会社
杉並(都) - 7	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 田村 竜二

鑑定評価額	2,660,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	747,000 円 / ㎡
-------	-----------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	430,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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		杉並区久我山一丁目 3 7 0 番 4 「久我山 1 - 5 - 1 7」				地積 (㎡)	3,566 ()	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		準工 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) 地区計画等 (80,200)	
	1 : 1	共同住宅 R C 9F 1B	中高層の共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ地域		西11 m 区道、 北側道	水道、 ガス、 下水	久我山570 m			
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 80 m、南 40 m、北 0 m			標準的使用	高層共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 58 m、奥行 約 60 m、			規模	3,500 ㎡程度、			形状 正方形
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 1 1 m区道		交通施設	久我山駅南方570 m		法令 規制	準工 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等
	地域要因の将来予測	周辺地域は、中高層の共同住宅や事務所ビル等が混在しているが、道路の整備や老朽化した建物の建替え工事等が進んでおり、将来的には混在した用途が純化していく可能性がある。								
(3) 最有効使用の判定		高層共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 749,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 744,000 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、杉並区及びその隣接区内に存する、最寄駅から徒歩圏内にて画地規模の大きなマンション適地が存在する住宅地域であり、主な需要者は、マンションデベロッパー等不動産業者である。コロナ禍においても、利便性の高い都心部の分譲マンションに対するエンドユーザーの需要は底堅い一方、マンション適地の供給量は少なく希少性が高いため、需要は堅調である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		取引事例比較法の適用にあたっては、マンション素地等、規範性の高い大規模画地の取引事例を収集することができた。また、想定される主な需要者は、投資採算性の観点から取得を検討するデベロッパー等であるが、開発法の適用にあたり、周辺地域にて新築マンションの分譲事例が収集できたほか、建物プランや事業計画を適切に想定しており、説得力を有する。以上から、本件では、比準価格と開発法による価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。								
(8) 公規価 示準格 価とし 格しを た	■代表標準地 □標準地 標準地番号 杉並 - 20		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	
	公示価格 733,000 円 / ㎡		[101.9] 100	100 [103.0]	100 [100.0]	[103.0] 100	747,000		準 交通 0.0 域 交通 0.0	
(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	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			準 交通 0.0 域 交通 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 718,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 コロナ禍の影響が残る中、個人消費は回復しつつあるが、円安の進行、原材料価格の上昇がみられ、景気の先行きは不透明である。					
	- 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				〔地域要因〕 東八道路の開通や街並みの更新に伴い、地域要因は変動しつつある。根強い不動産需要を背景に、地価水準は上昇傾向にある。					
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 杉並 - 20 公示価格 733,000 円 / ㎡				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +4.0 %	半年間 +1.9 %							