

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	675,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,490,000 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4日	(6)路線価	[令和4年1月]	1,920,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15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 (その他)	
	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		(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) 防火	
		事項		路		施設			規制	
	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、商況等が維持されていくと思料する。地価は上昇基調で推移すると予測する。								
(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 2,570,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 2,210,000 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。需要者は資金力のある投資家、不動産業者、法人等と多種多様である。駅に近く高度利用が可能な希少性の高い物件で、供給が少ないこともあり投資を中心に需要が先行する。コロナ禍からの市場回復基調の中で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 2 0 0 万円台程度、総額で 6 億円 ~ 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	取引実態は自用目的の事業者による取得、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と多様である。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に近く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 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 杉並 5 - 1		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 +22.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 3,000,000 円 / ㎡		[103.8] 100	100 [102.7]	100 [122.0]	[100.0] 100	2,490,000			
(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 -21.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,880,000 円 / ㎡		[104.8] 100	100 [100.0]	100 [79.0]	[100.0] 100	2,490,000			
(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 2,380,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	当区人口は微減、建築着工はやや増加。コロナ禍からの回復途上だが、各種物価高の進行や金利動向により景気の先行き不透明感も強い。				
					〔地域 要因〕	J R 線駅前広場に面する繁華性の高い商業地域。地域要因に特段の変化はない。希少性の高さと堅調な投資需要から地価は上昇基調。				
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +4.6 %	半年間 %							