

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央不動産鑑定株式会社
杉並(都)5-4	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 小國 敏雄

鑑定評価額	153,000,000 円	1㎡当たりの価格	590,000 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] 路線価又は倍率	460,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月25日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		杉並区上井草一丁目66番1外「上井草1-32-5」					②地積(㎡)	259	⑨法令上の規制等								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防高度(3種)(その他)											
	1:1.2	保育所兼店舗S3	店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域	南7.2 m区道	水道ガス下水	井荻180 m	(90,300)											
(2)近隣地域	①範囲		東 120 m、西 20 m、南 30 m、北 0 m			②標準の使用		中層店舗付共同住宅地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路	7.2 m区道		交通施設	井荻駅 西方180 m	法令規制	近商(90,300)準防高度(3種)					
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域であるが、繁華性等地域要因が変化する特段の事情は認められず、今後とも同様に推移していくものと予測される。															
(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		ない										
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			596,000 円/㎡												
	収益還元法		収益価格			561,000 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、主として杉並区内に存する西武新宿線、ＪＲ中央・総武線、東京メトロ丸ノ内線、京王井の頭線各駅近くの近隣商業地域を主体とした圏域であり、需要者は主として収益性に着目した個人・法人投資家、自己利用を目的とした事業法人等と判断される。近隣地域は、最寄駅の近くに存し、商業地として利用の多様性、個別性も高いが、需要の中心価格帯は店舗兼共同住宅用地として１．５億円～１．６億円程度と判断された。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は、店舗、事務所、マンション等の需要が多く、主たる需要者は土地売買につき、意思決定を行うにあたって市場性を重視する傾向があるものと考えられる。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	標準地番号 杉並5-10		公示価格 659,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [113.1]	[100.0] 100	590,000										
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	中野(都)5-9		前年指定基準地の価格 730,000 円/㎡	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [126.4]	[100.0] 100	590,000										
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1対象基準地の検討			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 新型コロナウイルス感染症、ウクライナ侵攻等の影響により、先行きの不透明感及び不確実性がみられる。 〔地域要因〕 駅前商店街に位置する商業施設は、稀少性があり、また安定的な収益性を維持できることから、地価はやや上昇傾向にある。 〔個別的要因〕 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。													
	■継続 □新規 前年標準価格 578,000 円/㎡																	
	①ー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/㎡																	
	②変動率	年間	+2.1 %	半年間	%													