

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 5 日 提出
杉並（都） 5 - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社レソシオ
杉並（都） 5-5	東京都	区部第8分科会	氏名	不動産鑑定士 南陽 政道

鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	758,000 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]	600,000 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
(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	杉並区高円寺北二丁目705番11「高円寺北2-41-18」				②地積 (㎡)	133	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 防火 高度 (3種)									
	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	高円寺 550m	(その他) (100,300)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 50m、南 15m、北 0m				②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	15m都道	交通施設	高円寺駅北 550m	法令規制	近商 (100,300) 防火 高度 (3種)									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(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	773,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	590,000 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	同一需給圏は主に杉並区及び周辺区内の商業地域であるが、中層以上の建物が建築可能な住宅地域等においても競争代替関係は認められる。需要者の中心は、個人投資家、小規模事業者等であるが、まとまった土地に対してはマンション開発業者等の需要も認められる。最寄駅からの距離も近く、低層階の店舗需要とともに、住宅需要も底堅い。規模に応じて幅広い価格帯に需要が認められるが、想定される需要層においては、総額で3億～6億円程度までが多い。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規範性を有する取引事例より求められた比準価格は、市場の実態を反映した価格である。収益価格は土地の収益性を論理的に反映した価格である。本件においては、収益物件の建築を想定した需要も十分に考えられるが、想定される需要者の中心は個人投資家等であることから、比準価格の説得力がやや優ると判断した。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、指定基準地等との均衡にも留意して上記の通り鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	杉並 5-14	②時点修正	[101.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [160.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	757,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.5 交通 +4.0 環境 +27.0 行政 +20.0 その他 0.0	
	①指定基準地番号	杉並（都） 5-2	②時点修正	[104.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [117.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	754,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.5 交通 +1.0 環境 +3.0 行政 +10.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因]			景気は回復傾向にあるが、原材料価格の上昇、金融資本市場の変動など景気の下振れリスクが認められ、先行きの不透明感は増している。									
	前年標準価格		735,000 円/㎡			[地域要因]			銀行、小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域要因に特段の変化はない。									
①-2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		-		[個別的要因]			個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間	+3.1%	半年間	%													