

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 2 日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	430,000 円 / m ²
(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			倍率種別	

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		杉並区上井草一丁目190番8外 「上井草1-1-11」					地積 (㎡)	101	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 (80,300) 防火 高度(3種最低7m) (その他)		
	1:3	店舗、作業所兼住宅 RC3		店舗兼住宅、事務所ビルの 建ち並ぶ路線商業地域		東33m 都道、 背面道	水道、 ガス、 下水	井荻590m		(100,300)		
(2) 近隣地域	範囲		東 50m、西 0m、南 40m、北 80m		標準的使用	中層の店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 6m、奥行 約 17m、規模		100㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性		特記 特にない		街 33m都道		交通	井荻駅の南方590m		法令	近商 (100,300) 高度(3種最低7m)	
	事項				路		施設			規制		
地域要因の将来予測		近隣地域は既存の近隣商業地域で、店舗兼住宅または共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ状況にある。当面は現状の地域要因下で推移するものと推察した。										
(3)最も有効使用の判定		中層の店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の 個別的な要因	二方路 +2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 590,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格 516,000 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、杉並区内・隣接区内において中層の店舗兼共同住宅の建築が可能な地域である。需要者は、地縁を有する中小投資家が主体となる。環状八号線沿道の近隣商業地域である。近隣地域は井荻駅から徒歩7分～8分程度であり一定の需要が認められる。価格時点現在は国内外の経済動向の影響により不動産市場にはやや不透明感もあるが、市況は堅調であり、価格水準は概ね強含みで推移している。規模による選別もあり需要の中心的価格帯は明示しがたい。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域の標準的使用は中層の店舗兼共同住宅の敷地である。比準価格は、代替性を有する取引事例の地域的価格バランスを考慮して求められた不動産市場における実証的な価格である。一方、収益価格は、不動産の経済価値の本質たる収益性を反映した価格で、投資価格の指標ともなりうる。本件では、比準価格を中心に収益価格も関連づけ、規準価格との均衡にも留意のうえ調整を行い、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		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 -12.0		
	標準地番号 杉並 5 - 10								準 交通 0.0	域 交通 +5.0		
価と 格し をた	公示価格		[102.0]	100	100	[102.0]	571,000	化 環境 0.0	要 環境 +30.0			
	659,000 円/㎡		100	[100.0]	[120.1]	100		補 画地 0.0	因 行政 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	正 行政 0.0	その他 0.0		
	杉並(都) 5 - 2								標準 街路 0.0	地 街路 -2.0		
	前年指定基準地の価格		[104.1]	100	100	[102.0]	574,000		準 交通 0.0	域 交通 +5.0		
	850,000 円/㎡		100	[100.0]	[157.3]	100			化 環境 0.0	要 環境 +39.0		
(10) 対年 対象 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 555,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	国内外の経済的不安定要因による影響から先行きの不透明感はあるが都内不動産の価格水準に与える影響は限定的である。						
	- 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)	特筆すべき地域要因の変動は認められないが、底堅い需要と相対的値ごろ感から地価は強含みで推移している。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因の変動はない。				
	公示価格 円/㎡											
変動率		年間 +3.1 %	半年間 %									