別記様式第６

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)　５－８　宅地-1

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)　５－８	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　田村　竜二

鑑定評価額	165,000,000 円	１㎡当たりの価格	664,000 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]	510,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	杉並区久我山四丁目２３８番３外 「久我山４－１－４」			②地積(㎡)	249 (　　)	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(2種) （その他） (90,300)
	1：1.2	住宅、店舗兼共同住宅 ＲＣ 3	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅周辺の商業地域	北6.2 ｍ 区道	水道、ガス、下水	久我山90 ｍ	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　30ｍ、南　10ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	中層の店舗兼共同住宅地	
	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	特になし	街路	６．２m区道	交通施設	久我山駅北西方90 ｍ	法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	久我山駅近隣の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変化はなく現状を維持すると予測する。地価水準は上昇傾向が継続すると予測する。					

(3)最有効使用の判定	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　685,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　594,000 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、概ね杉並区及び周辺区に存する鉄道駅周辺の近隣商業地域である。需要者は賃貸事業や自己利用を目的とする個人事業主、中小法人等が中心である。駅前の小売店舗が中心の近隣商業地域であり需要は強い。コロナ禍等、市場動向は不透明であるものの、回復傾向が見られ、地価は上昇傾向である。市場の中心となる価格帯は、基準地と同程度の規模の土地で１億５０００万円前後である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する最寄駅近くの近隣商業地域等の取引事例から求めており、実際の市場性を反映した信頼性の高い価格である。他方、近隣地域においては、店舗、住宅等の賃貸需要が認められ、適切な想定建物プランや事業計画を反映させた収益価格は、想定要素が多いものの重視すべき価格である。以上から、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 杉並　５－15	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 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 +0.1 交通 -0.1 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 678,000 円／㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	664,000			
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 杉並(都)　５－10	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 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 +1.3 交通 +0.6 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 796,000 円／㎡	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [124.3]	[100.0] 100	666,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　636,000 円／㎡ 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　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	
	②変動率　年間　+4.4 %　半年間　%	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。
		地域要因	久我山駅に近い近隣商業地域であり、地域要因に大きな変動はない。地価水準は上昇傾向にある。
		個別的要因	個別的要因に変動はない。