

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京総合不動産
杉並(都) 5 - 10	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 橋本 恵美子

鑑定評価額	110,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	828,000 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 2 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	650,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		杉並区浜田山三丁目 9 3 7 番 2 9 「浜田山 3 - 3 4 - 2」				地積 (㎡)	133 ()	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) 準防 高度(2種) (その他) (90,300)			
	1 : 2.5	店舗兼事務所 R C 3F 1B	中小規模の小売店舗が建 ち並ぶ駅前の商業地域		南西7.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	浜田山近接					
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 0 m		標準的使用	中層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、奥行 約 19 m、		規模 140 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 7.5 m区道		交通	浜田山駅北西方近接		法令	近商 (90,300) 準防 高度(2種)		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	小売店舗が建ち並ぶ成熟した駅前の近隣商業地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状を維持していくものと思われる。地価は上昇傾向にあると予測する。										
(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 846,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 763,000 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の駅周辺の商業地域である。主な需要者は自社利用または貸店舗・事務所・マンション等を営む法人や個人等である。収益物件に対する取得意欲は底堅く、地価は上昇傾向にある。商業地は個別性によって価格に幅があるため、需要の中心価格帯の把握は困難であるが、基準地と同規模の土地価格は 1.1 億円程度と 思料する。											
(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、同一需給圏内の商業地域から事例を収集して比較検討を行っており、市場性を反映した実証的な価格が求 められた。一方、収益価格は投資採算性に着目しているものの、想定要素を含む価格である。市場参加者は、代替競争 不動産の取引価格に加え、収益性をも考慮し意思決定すると思料される。以上の分析より、比準価格を標準として収益 価格を参酌し、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 - 22		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	地 街路 0.0		
	公示価格 808,000 円 / ㎡		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	828,000		準 交通 0.0	域 交通 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	標 街路 0.0	地 街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			化 交通 0.0	域 交通 0.0		
(10)対年 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 796,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	新型コロナ・地政学リスク・物価動向等の先行き不安はあるが、金融 緩和政策は維持され、区内の不動産需要は依然として堅調である。						
	- 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 ■代表標準地 □ 標準地 標準地番号 杉並 5 - 22 公示価格 808,000 円 / ㎡					(地域 要因)	地域要因に特段の変動はなく、近隣商業地域として既に成熟している 。駅前立地の稀少性から需要は根強く、地価は上昇傾向にある。					
							(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +4.0 %	半年間 +2.5 %									