

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	矢崎不動産鑑定
杉並(都)5-11	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 矢崎 憲一

鑑定評価額	215,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,970,000 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]	1,560,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		杉並区阿佐谷南三丁目774番3「阿佐谷南3-37-14」				地積(㎡)	109	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		商業(80,600)防火(その他)			
	1.5:1	店舗、事務所兼共同住宅等SRC8	中高層商業ビルが建ち並び駅前商業地域		東(駅前広場)道路	水道、ガス、下水	阿佐ヶ谷駅前広場接面		(100,600)			
(2)近隣地域	範囲	東0m、西0m、南30m、北20m			標準的使用	高層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口約14m、奥行約8m、規模110㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	駅前広場		交通施設	阿佐ヶ谷駅南口駅前広場接面	法令規制	商業(100,600)防火
	地域要因の将来予測		店舗兼事務所ビル等が建ち並び駅前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、今後も現状のまま推移していくものと予測する。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地						(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2,020,000円/㎡									
	収益還元法		収益価格1,760,000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及び隣接市区に存する中高層店舗兼事務所ビル等が建ち並び商業地域である。主たる需要者は、店舗兼事務所ビル、店舗兼共同住宅等の投資物件を求める法人、個人投資家等である。賃料水準は概ね横ばい圏内の動きで推移するなか利回り水準は低下傾向となっており、先行き不透明な状況下にあっても地価は上昇している。商業地は個性性が強く価格は諸条件により様々で、中心となる価格帯を見出すのは困難である。											
(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性を有する取引事例を適切に補修正して求めたもので、客観的・実証的な価格が求められた。収益価格は不動産の収益性を反映した理論的な価格で、商業地においては重視すべきであるが、想定事項を多く含み、やや低位に求められた。以上の検討を踏まえ、当該地域の特性等をも考慮して、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示準格と格しをた	■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	0.0
	標準地番号								標準交通	0.0	域交通	0.0
	杉並5-4								標準環境	0.0	要環境	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	標準街路		地街路	
	-								標準交通		域交通	
	前年指定基準地の価格								標準環境		要環境	
(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				価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	コロナ禍からの回復がみられる一方で各種要因から先行きが不透明な状況下、区内の不動産に対する需要は堅調に推移している。					
	■継続 □新規											
	前年標準価格1,880,000円/㎡											
	-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5-4		〈地域要因〉	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並び駅前商業地域として成熟しており、地域要因に大きな変動はなく、地価は上昇している。						
	公示価格		1,890,000円/㎡									
	変動率	年間+4.8%	半年間+4.2%									