

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社オークリサーチ  |
| 杉並(都)5-13 | 東京都 | 区部第8   | 氏名  | 不動産鑑定士 榎野 匡彦 |

|       |               |          |               |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 136,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 1,140,000 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)<br>路線<br>価 | [ 令和 4年1月] | 890,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 4 年 6 月 30 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                                                                                                                                                                                                     |                     | 杉並区高円寺南三丁目976番17外「高円寺南3-58-29」                                                                    |                |               |                | 地積(㎡)                                                          | 119 | 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(80,500)防火(その他) |               |    |          |
|                            | 1:2                                                                                                                                                                                                                  | 店舗兼住宅S4             | 小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域                                                                                |                | 東5.9m区道       | 水道、ガス、下水       | 高円寺200m                                                        |     | (100,354)         |               |    |          |
| (2)近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                   | 東15m、西15m、南30m、北60m |                                                                                                   |                |               | 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8m、奥行 約15m、                                                                                   |                | 規模120㎡程度、     |                | 形状 長方形                                                         |     |                   |               |    |          |
|                            | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                | 特記事項 特記すべき事項はない。    |                                                                                                   | 街路 5.9m区道      |               | 交通施設           | 高円寺駅南西方200m                                                    |     | 法令規制              | 商業(100,354)防火 |    |          |
|                            | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                            |                     | 駅周辺の小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域として熟成しており、当面の間、現状維持と予測する。なお、JR中央線沿線の投資用不動産等に対する需要は底堅く、稀少性とも相俟って地価は強含みと予測する。 |                |               |                |                                                                |     |                   |               |    |          |
| (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 1,170,000 円/㎡                                                                                |                |               |                |                                                                |     |                   |               |    |          |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                |                     | 収益価格 1,030,000 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、杉並区及び周辺区におけるJR・私鉄・地下鉄各駅周辺の商業地域である。需要者の中心は、杉並区内・周辺区内にて営業・在住の店舗兼共同住宅等の取得を目的とする法人及び個人投資家等である。JR中央線沿線・商業地域の繁華性は相対的に高く、需要者の積極的な投資行動が見られる一方、供給量が少ないため需給関係は逼迫している。市場の中心価格帯は、商業地のため個性が強く判断は困難であるが、土地のみの総額で1億円台とみられる。  |                     |                                                                                                   |                |               |                |                                                                |     |                   |               |    |          |
| (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、繁華性や容積率等について適切な分析・調整がされ、規範性の高い試算値を中心に求められており、実証性に富む。一方、店舗に係る適切な賃貸事例を収集し得たが、入居テナント業種により運営状況が異なり特に低層階部分の想定建物商用賃料水準として適性な値が見出し難く、収益価格はやや説得力に欠ける。したがって、比準価格を重視のうえ、収益価格を比較考量し、標準地、及び指定基準地との検討をも踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。 |                     |                                                                                                   |                |               |                |                                                                |     |                   |               |    |          |
| (8)公規価示価格と格しをた             | □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        | 地域 | 街路 0.0   |
|                            | 標準地番号 杉並 5 - 5                                                                                                                                                                                                       |                     |                                                                                                   |                |               |                |                                                                |     | 準                 | 交通 0.0        | 要  | 交通 0.0   |
|                            | 公示価格 723,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                     |                     | [102.5]<br>100                                                                                    | 100<br>[100.0] | 100<br>[65.6] | [100.0]<br>100 | 1,130,000                                                      |     | 化                 | 環境 0.0        | 要  | 環境 -31.0 |
|                            |                                                                                                                                                                                                                      |                     |                                                                                                   |                |               |                |                                                                |     | 補                 | 画地 0.0        | 因  | 行政 -5.0  |
| (9)指定か定ら基の準検地討             | 指定基準地番号 杉並(都) 5 - 10                                                                                                                                                                                                 |                     | 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 0.0        | 地域 | 街路 +2.0  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                      |                     |                                                                                                   |                |               |                |                                                                |     | 準                 | 交通 0.0        | 要  | 交通 +1.0  |
|                            | 前年指定基準地の価格 796,000 円/㎡                                                                                                                                                                                               |                     | [104.0]<br>100                                                                                    | 100<br>[100.0] | 100<br>[72.4] | [100.0]<br>100 | 1,140,000                                                      |     | 化                 | 環境 0.0        | 要  | 環境 -26.0 |
|                            |                                                                                                                                                                                                                      |                     |                                                                                                   |                |               |                |                                                                |     | 補                 | 画地 0.0        | 因  | 行政 -5.0  |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | -1対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 1,090,000 円/㎡                                                                                                                                                                        |                     |                                                                                                   | 価格変動形成要因の      | 一般的な要因        |                | コロナ禍から持ち直しに向かう中、優良物件の供給量が減少したため需給関係が逼迫し、結果、地価は上昇し、取引成約件数が減少した。 |     |                   |               |    |          |
|                            | -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          |                | 高円寺バル商店街内の近隣商業地域として熟成しているところ、投資需要は旺盛だが供給量が少ない。他、地域要因に特段の変動はない。 |     |                   |               |    |          |
|                            | □代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -                                                                                                                                                                                               |                     |                                                                                                   |                | 個別的要因         |                | 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特に見られない。                                   |     |                   |               |    |          |
|                            | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                             |                     |                                                                                                   |                |               |                |                                                                |     |                   |               |    |          |
| 変動率                        |                                                                                                                                                                                                                      | 年間 +4.6 %           | 半年間 %                                                                                             |                |               |                |                                                                |     |                   |               |    |          |