

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市デザイン鑑定株式会社
杉並(都)5-14	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 小林 達哉
鑑定評価額	217,000,000 円		1㎡当たりの価格	570,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	450,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月10日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		杉並区宮前一丁目47番13 「宮前1-15-13」				②地積 (㎡) ()		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		準工 (60, 200) 準防、高度(2種) (その他) (70, 200)	
	台形 1:1	事務所 S3		中規模事務所、店舗、共同住宅等が混在する地域		北東11m都道	水道、ガス、下水	富士見ヶ丘 920m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 140 m、西 20 m、南 20 m、北 0 m				②標準的使用		中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 台形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	11m都道	交通施設	富士見ヶ丘駅 北方920m	法令規制	準工 (70, 200) 準防 高度(2種)	
	⑤地域要因の将来予測		駅から距離があり、商業地としては容積率も低いため、地価は横ばい基調であったが、旺盛な投資需要により杉並区の商業地需要は回復し、その影響を受けて地価は上昇傾向になると予測される。								
(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	形状	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 585,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 381,000 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南西部を中心に同区及び周辺市区の路線商業地域、近隣商業地域、住商混在地域等の圏域である。需要者の属性は、自社使用の法人のほか投資家や不動産業者もある。杉並区の土地取引件数、取引面積は新型コロナウイルス感染症等の影響で軟調傾向が続いているが、共同住宅利用が可能な商業地の需要は比較的堅調である。需要の中心となる価格帯は立地、用途、購入目的により様々であるが、5千万円台から3億円程度の取引が多いと見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事務所、営業所、店舗兼共同住宅、共同住宅等の事業用ないしは投資用不動産が多い地域であり、同一需給圏内の類似地域等から多数の信頼性ある取引事例及び賃貸事例が収集できた。また、基準地の需要目的は自己使用のほか賃貸用も多い。従って、取引市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示標準価格とした	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	地域要因	街路 -6.2
	公示価格 678,000 円/㎡		$\frac{103.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{122.9}$	$\frac{100.0}{100}$	571,000		交通 0.0		交通 +10.3
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 杉並(都)5-2		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	環境 0.0	地域要因	環境 +8.0
	前年指定基準地の価格 850,000 円/㎡		$\frac{104.1}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{155.9}$	$\frac{100.0}{100}$	568,000		画地 0.0		行政 +10.0
									行政 0.0		行政 +20.0
									その他 0.0		その他 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 554,000 円/㎡				③価格変動要因の	[一般的要因] 新型コロナ、ウクライナ侵攻の影響に注視が必要であるが、杉並区の人口、世帯数共回復する兆しがあり、商業地需要にも及んでいる。					
	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/㎡					[地域要因] 営業所、店舗及び共同住宅が混在する地域として成熟化しているが、投資需要を中心に市場性が回復し、地価は底堅く推移している。					
	②変動率 年間 +2.9 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					