

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 - 9	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	67,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	988,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月]	770,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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		杉並区西荻南三丁目 1 9 9 番 6 「西荻南 3 - 7 - 3」				地積 (㎡)	68	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			
	1 : 2.5	店舗兼住宅 S 3	小売店舗、飲食店、事務所等が建ち並ぶ商業地域		南西6.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	西荻窪210 m		(その他)  (100,384)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 35 m、南 20 m、北 0 m			標準的使用	中低層の店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 5 m、奥行 約 14 m、			規模 70 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	6 . 4 m区道		交通施設	西荻窪駅南方210 m		法令 商業 (100,384) 防火
	地域要因の将来予測		小規模店舗・事務所等が建ち並ぶ近隣商業地域である。地域要因に特段の変動はなく、今後も当面は現状のまま推移すると思われる。地価は上昇傾向にあると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		中層の店舗兼共同住宅					(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 1,000,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 892,000 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、杉並区及び周辺の駅に近い近隣商業地域である。主たる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事業者等である。収益物件に対する取得意欲は強く、地価は上昇傾向がみられる。商業地は個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の中心価格帯は7千万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		商業地である当該基準地に対して想定される市場参加者は、投資家等が中心となる。比準価格は、市場性を反映した実証的な価格である一方、収益価格は投資採算性の観点から試算されるものの想定要素を多く含む。よって、客観性・実証性の高い比準価格を重視して収益価格を参酌し、地価公示標準地・指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号	標準地 5 - 20	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 +1.0		
	公示価格 804,000 円 / ㎡	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [ 84.8]	[100.0] 100	986,000	標準 交通 0.0		地域 交通 -5.0			
(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 0.0	地域 街路 +1.1			
	杉並(都) 5 - 10							標準 交通 0.0	地域 交通 +1.0			
	前年指定基準地の価格 869,000 円 / ㎡	[109.4] 100	100 [100.0]	100 [ 96.3]	[100.0] 100	987,000		標準 環境 0.0	地域 環境 +3.0			
(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 継続 新規 前年標準価格 898,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	物価上昇・世界経済情勢・金融資本市場の変動等による影響は懸念されるものの、日本経済は引き続き緩やかな回復傾向にある。						
	- 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					〔地域 要因〕	駅から徒歩圏の近隣商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。需要は根強く、地価は上昇傾向にある。					
	代表標準地 標準地番号	標準地 -	〔個別 的要 因〕				個別的要因に変動はない。					
	公示価格	円 / ㎡										
変動率		年間 +10.0 %	半年間 %									