

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) - 11	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 榎野 匡彦

鑑定評価額	189,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	872,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	670,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 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		杉並区荻窪四丁目 5 4 番 4 「荻窪 4 - 2 7 - 1 1」				地積 (㎡)	217 ()	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		1 中専 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) 地区計画等 (70,200)		
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域		北東5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	荻窪430 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 60 m、北 45 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、		規模		200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 5 . 4 m区道	交通	荻窪駅南東方430 m		法令	1 中専 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等		
		事項		路	施設			規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、ＪＲ荻窪駅徒歩圏内に在る、一般住宅の他、共同住宅も見られる住宅地域であり、今後暫くは現状のまま推移と予測した。地価は好立地条件に着目した堅調な需要に支えられ、引続き上昇基調と予測する。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要 因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 880,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 707,000 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、及び周辺市区内のうち、住環境が相対的に優良、かつ、容積率が比較的高い住宅地域である。需要者の中心は、都内外在住の富裕層若しくは不動産業者であるが、利便性の高さも兼ね備える住宅地域のため、一部に投資目的の市場参加者も見られる。需要が旺盛な一方、供給は限定的で需給均衡が逼迫した状態にある。市場の中心価格帯は土地が対象基準地と同規模程度で総額 1 . 8 ～ 2 億円台、新築戸建物件で 2 ～ 2 . 5 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、規模・容積率等の他、標準化補正につき規範性が高い試算値を中心に求められ、客観的で説得力が高い。一方、収益価格は低位に試算された。近隣地域は荻窪駅徒歩圏内の住宅地域として成熟しており、投資目的の共同住宅利用も見受けられるものの、土地元本相当価値に見合う賃料水準が得られる状態までには至っていない。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、指定基準地、標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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -3.0 要 環境 +18.0 因 行政 -10.0 その他 0.0		
	標準地番号	- 31									
	公示価格		[105.6] 100	100	100	[101.0] 100	870,000				
		892,000 円 / ㎡			[104.0]	[105.1]					
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 -1.0 因 行政 -10.0 その他 0.0		
	杉並(都)	- 24									
	前年指定基準地の価格		[109.0] 100	100	100	[101.0] 100	871,000				
		725,000 円 / ㎡			[105.0]	[87.3]					
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 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 793,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	各種政策効果もあって景気は緩やかに回復しており、杉並区の生産年齢人口は増加傾向、新設住宅着工戸数も概ね安定推移とみられる。					
	- 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)	荻窪駅の徒歩圏内に位置する成熟した住宅地域であるが、地域要因に特段の変動はない。富裕層等の引合いが強く地価は上昇基調にある。				
	代表標準地	標準地					(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。			
	標準地番号	-									
		公示価格 円 / ㎡									
		変動率	年間 +10.0 %	半年間 %							