

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京合同鑑定事務所
杉並（都） 5-3	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 佐藤 俊夫
鑑定評価額	198,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,070,000 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]	790,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 14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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		杉並区上荻二丁目158番2 「上荻2-39-15」				②地積 (㎡)		185 ()		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			商業 (80,400) 防火 高度(3種)									
	1:1.2	店舗、住宅兼共同住宅 SRC7		中高層の店舗兼共同 住宅が多い路線商業 地域		北東25m都道		水道 ガス 下水		荻窪 850m			(その他) (100,400)									
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30m、西 210m、南 0m、北 50m				②標準的使用		高層店舗兼共同住宅地													
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形																			
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 25m都道		交通施設		荻窪駅北西方 850m		法令 規制		商業(100,400) 防火 高度(3種)							
	⑤地域要因の 将来予測		都道沿いに中高層店舗兼マンション等が建ち並ぶ路線商業地域であり、今後とも当面の間は現状を維持しつつ推移するものと予測される。引き続き堅調な投資需要により、地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。																			
(3) 最も有効使用の判定		高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		1,120,000 円/㎡																
		収益還元法		収益価格		975,000 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周辺市区内に位置する幹線道路や準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要の中心は主に幹線街路沿いに店舗や事務所、マンション等の取得を志向する法人・個人事業者、投資家等である。駅徒歩圏内所在の利便性良好な土地柄にあって、容積も相応に確保できることから、需要は底堅く、地価は引続き強含んでいる。個別性ゆえ、需要の中心価格帯の把握は困難であるが、基準地同等規模の土地で総額凡そ2億円前後と把握される。																				
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は類似性の高い商業地取引より求めた、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は投資対象の個別性、収益性を反映した理論的な価格である。市場参加者は意思決定において、立地特性から実勢価格のみならず、投資採算性も比較検討するものと判断されることから、何れの価格も概ね同等の規範性を有する。よって、比準価格及び収益価格を相互に関連付け、指定基準地及び地価公示標準地との検討も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。																				
(8) 公示 価格 を した	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因		街路 0.0 交通 -3.0 環境 +3.0 行政 -10.0 その他 0.0	
	標準地番号 杉並 5-19		公示価格 896,000 円/㎡		[107.0] 100 [100]		100 [100]		100 [89.9]		[100] 100		1,070,000									
(9) 指定 基準 地	① 指定基準地番号		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		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因		街路 0.0 交通 +5.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	杉並(都) 5-2		前年指定基準地の価格 1,040,000 円/㎡		[117.3] 100 [100]		100 [100]		100 [114.5]		[100] 100		1,070,000									
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格 変動 状況 形成 要因 の		[一般的要因]		為替や物価動向、金利先高感、海外情勢等、景況の先行きに不透明感も拭えぬ中、区内不動産市場は底堅く推移し、総じて強含んでいる。													
	前年標準価格 920,000 円/㎡						[地域要因]		中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域として熟成しており、地域要因に格別な変動はみられない。地価は依然上昇基調にある。													
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。													
	標準地番号 公示価格																					
②変動率		年間 +16.3%		半年間 %																		