

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	曾我不動産鑑定事務所
杉並(都) 5 - 4	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 曾我 一郎

鑑定評価額	194,000,000 円	1㎡当たりの価格	750,000 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]	560,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		杉並区上井草一丁目6 6 番 1 外 「上井草 1 - 3 2 - 5」				地積 (㎡)	259 ( )	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		近商 (80,300) 準防 高度(3種) (その他)			
	1 : 1.2	保育所兼店舗 S 3	店舗、事務所、マンショ ン等が建ち並ぶ商業地域		南7.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	井荻180 m		(90,300)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 120 m、西 20 m、南 30 m、北 0 m				標準的使用	中層の店舗兼共同住宅の敷地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、				規模 250 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項		特にない		街路 7 . 2 m区道		交通施設	井荻駅西方180 m		法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種)
	地域要因の将来予測	当該地域は中層の店舗兼共同住宅等が建ち並び駅徒歩圏の利便性の高い商業地域として安定しており、今後も現状を維持していくものと予測される。地域の地価水準は、利便性の高い駅前商業地域として上昇傾向にある。										
(3)最有効使用の判定		中層の店舗兼共同住宅の敷地					(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 757,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 642,000 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		同一需給圏は駅徒歩圏内の商業地域を中心とした杉並区及び隣接区等の商業地域である。需要者の多くは、区内及び隣接区等からの事業者及び投資家等が中心である。利便性の高い駅前の商業地域として需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。取引総額の中心価格帯は、規模によりばらつきがあるものの、対象基準地と同様の規模の土地で土地価格 1 億 5 千万円～ 2 億円程度である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象基準地が存する地域において、概ね規範性を有すると思われる取引事例を収集することができた。駅徒歩圏内の中低層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域として、賃貸用店舗兼共同住宅等の収益目的の取引もあるが自用目的の取引もみられる。以上により、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て、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号	標準地 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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 795,000 円 / ㎡		[106.0] 100	100 [100.0]	100 [113.1]	[100.0] 100	745,000					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	中野(都) 5 - 9	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 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 +22.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 833,000 円 / ㎡		[112.0] 100	100 [100.0]	100 [124.4]	[100.0] 100	750,000					
(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 659,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は緩やかに回復しているが、持続的な物価上昇及び米国の通商政策の影響等により一部不安定な状況もあり、先行きは不透明である。						
	- 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											
	代表標準地 標準地番号	標準地 -										
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +13.8 %	半年間 %		〔地域 要因〕	標準的な既成商業地域として安定しており、特に変化もみられない。						
					〔個別的 要因〕	個別的要因の変化は特にない						