

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井不動産リアルティ株式会社
杉並(都) 5 - 8	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 田村 竜二

鑑定評価額	219,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	880,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	650,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		杉並区久我山四丁目 2 3 8 番 3 外 「久我山 4 - 1 - 4」				地積 (㎡)	249 ()	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(2種) (その他) (90,300)				
	1 : 1.2	住宅、店舗兼共同 住宅 R C 3	小売店舗、飲食店等が建 ち並び駅周辺の商業地域		北6.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	久我山90 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 10 m、北 20 m				標準的使用	中層の店舗兼共同住宅地						
	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		特になし		街路	6 . 2 m区道		交通施設	久我山駅北西方90 m		法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(2種)
	地域要因の将来予測		久我山駅近隣の店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変化はなく現状を維持すると予測する。地価水準は上昇傾向が継続すると予測する。										
(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 900,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 724,000 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、概ね杉並区及び周辺市区に存する鉄道駅周辺の近隣商業地域である。需要者は賃貸事業や自己利用を目的とする個人事業主、中小法人等が中心である。駅前の小売店舗が中心の近隣商業地域においては、景気の緩やかな回復に伴い、店舗等の収益性が回復傾向にあり、需要は根強い。市場の中心となる価格帯は、標準的規模の土地で2億円～2.2億円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する最寄駅近くの近隣商業地域等の取引事例から求めており、実際の市場性を反映した信頼性の高い価格である。他方、近隣地域においては、店舗、住宅等の賃貸需要が認められ、適切に賃貸用建物を想定し事業計画を反映させた収益価格は、想定要素が多いものの重視すべき価格である。以上から、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、指定基準地等との検討を踏まえ、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 訳	標 街路	0.0	地 街路	+0.1	
	標準地番号	5 - 15							準 交通	0.0	域 交通	-0.1	
	公示価格		[106.0]	100	100	[100.0]	877,000	化 環境	0.0	要 環境	+3.0		
	852,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[103.0]	100		補 画地	0.0	因 行政	0.0		
								正 行政	0.0	因 行政	0.0		
								その他	0.0	その他	0.0		
(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 街路	0.0	地 街路	+1.3	
	杉並(都)	5 - 10							準 交通	0.0	域 交通	+0.6	
									化 環境	0.0	要 環境	+27.0	
	前年指定基準地の価格		[116.7]	100	100	[100.0]	858,000	補 画地	0.0	因 行政	0.0		
	951,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[129.4]	100		正 行政	0.0	その他	0.0		
(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 762,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	トランプ関税導入等による国際的な景気下振れリスクが懸念されるも、足元の国内景気は堅調で、区内の地価は上昇傾向にある。							
	- 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〕	久我山駅に近い近隣商業地域であり、地域要因に大きな変動はない。地価水準は上昇傾向にある。						
	代表標準地 標準地 標準地番号	-	〔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 +15.5 %	半年間 %										