

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	78,900,000 円	1㎡当たりの価格	1,160,000 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]	870,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 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199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S3	小売店舗、飲食店、事務所等が建ち並ぶ商業地域		南西6.4m区道	水道、ガス、下水	西荻窪210m		(その他) (100,384)				
(2)近隣地域	範囲	東 15m、西 35m、南 20m、北 0m			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 5m、奥行 約 14m、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	6.4m区道		交通施設	西荻窪駅南方210m		法令規制	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 1,190,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 1,050,000 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、杉並区を中心として周辺地区を含む商業地域である。中心となる需要者は、自社利用や貸店舗・事務所・マンション等による収益獲得を目的とした法人や個人事業者等である。収益用不動産に対する需要は依然として旺盛であり、地価は上昇傾向が続いている。商業地の価格は個性によって価格に幅があるが、類似する立地における基準地と同規模の土地の中心価格帯は8千万円前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の商業地域から取引事例を収集して比較検討を行っており、市場性を反映した実証的な価格が求められた。一方、収益価格は投資採算性に着目した価格であるが想定要素を含む。市場参加者は、代替競争不動産の取引価格に加え、収益性をも考慮し意思決定すると思料される。よって、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	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 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0	域 交通 -5.0	要 環境 -11.0		
	標準地番号	杉並 5 - 20							因 行政 +1.6	その他 0.0			
	公示価格	926,000 円/㎡	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [86.8]	[100.0] 100	1,150,000						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	杉並(都) 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 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 街路 +1.1	域 交通 +1.0	要 環境 +3.0		
	前年指定基準地の価格	951,000 円/㎡	[116.7] 100	100 [100.0]	100 [96.3]	[100.0] 100	1,150,000		因 行政 -8.4	その他 0.0			
	前年対年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 988,000 円/㎡ - 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ 変動率 年間 +17.4 % 半年間 %		価格変動形成要因	一般的要因	日本経済は緩やかな回復傾向が続いており、不動産需要も堅調に推移しているが、物価上昇・世界経済情勢等に関する懸念がある。							
			地域要因		西荻窪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。								
				個別的要因	個別的要因に変動はない。								