

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 - 10	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	148,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,110,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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]	820,000 円 / m ²
(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		杉並区浜田山三丁目 9 3 7 番 2 9 「浜田山 3 - 3 4 - 2」				地積 (㎡)	133 ()	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 : 2.5	店舗兼事務所 R C 3F 1B	中小規模の小売店舗が建 ち並ぶ駅前の商業地域		南西7.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	浜田山近接					
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 0 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、奥行 約 19 m、			規模 140 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 7 . 5 m区道		交通	浜田山駅北西方近接		法令	近商 (90,300) 準防 高度(2種)		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	浜田山駅至近の近隣商業地域であり、小売店舗等が建ち並んでいる。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状を維持していくものと思われる。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 955,000 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、杉並区及び周辺地域の駅から徒歩圏の商業地域である。主たる需要者は、自社利用もしくは店舗・事務所・共同住宅等の賃貸による収益獲得を目的とした法人や個人である。収益用不動産に対する取得意欲は依然として旺盛であり、地価は上昇傾向が続いている。商業地は個別性によって価格に幅があるため、需要の中心価格帯の把握は困難である。										
(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、市場性を反映した価格が求められた。一方、収益価格は想定要素を含むものの投資採算性に着目した価格である。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。以上の分析より、実証的な価格である比準価格を重視して収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規 価示 標準 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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号	5 - 22					準 交通 0.0		域 交通 0.0			
	公示価格	[108.8]	100	100	[100.0]	1,110,000	化 環境 0.0		要 環境 0.0			
	1,020,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[100.0]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0				
							正 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	標準 街路	地 街路		
		-					準 交通		域 交通			
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		化 環境		要 環境			
	円 / ㎡	100	[]	[]	100		補 画地	因 行政				
							正 行政	その他	その他			
(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 951,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔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。						
	- 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〕	地域要因に特段の変動はなく、近隣商業地域として既に成熟している。駅前立地の稀少性から需要は根強く、地価は上昇傾向にある。					
	代表標準地	標準地	5 - 22				〔個別 的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	杉並										
	公示価格	1,020,000 円 / ㎡										
	変動率	年間 +16.7 %	半年間 +8.8 %									