

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	矢崎不動産鑑定
杉並(都) 5 - 12	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 矢崎 憲一

鑑定評価額	744,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,810,000 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]	1,350,000 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
					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		杉並区上荻一丁目4番10 「上荻1-18-13」				地積 (㎡)	411 ( )	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	
	1:1.5	店舗兼共同住宅 SRC 10F 1B	中高層店舗兼共同住宅、 事務所等がある商業地域		北東25 m 都道	水道、 ガス、 下水	荻窪320 m		(その他) 特別用途地区  (100,500)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 75 m、南 0 m、北 0 m		標準的使用	高層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、		規模 400 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2 5 m都道		交通	荻窪駅北西方320 m		法令 商業 (100,500) 特別用途地区	
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅や店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	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 1,860,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 1,480,000 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隣接市区に存する中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。主たる需要者は、店舗兼共同住宅等の投資物件を求める法人、個人投資家等である。投資物件に対する需要は堅調であり、このところ賃料が強含んでいることもあって、価格は上昇傾向の推移となっている。商業地は個性が強く、価格は立地、規模等の諸条件により様々で、中心となる価格帯を見出すのは困難である。									
(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、同一需給圏内の類似性を有する取引事例から比準して試算した価格で、客観的・実証的であり、補修正も適切に行われている。収益価格は、収益性を反映した理論的な価格で、商業地においては重視すべきものであるが、想定事項を多く含んでおり、やや低位に求められた。以上の検討のほか、当該地域の特性等を考慮して、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえて、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	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 0.0 域 交通 -1.0 要 環境 -24.0 因 行政 -10.0 その他 0.0	
	標準地番号	杉並 5 - 8								
	公示価格	1,150,000 円/㎡	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [ 67.7]	100 100	1,800,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	中野(都) 5 - 4	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 -3.0 域 交通 -2.0 要 環境 +15.0 因 行政 -10.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	1,500,000 円/㎡	[118.7] 100	100 [100.0]	100 [ 98.4]	100 100	1,810,000			
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 付地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,540,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	国際情勢、物価高等の懸念材料があるなか、区内の不動産に対する需要は堅調に推移している。				
	- 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〕	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ荻窪駅に近い幹線道路沿いの商業地域で 地域要因に大きな変動はなく、地価は上昇傾向となっている。			
	代表標準地	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	円/㎡								
	変動率	年間 +17.5 %	半年間 %							