

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 米山
杉並(都) 5 - 15	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 渡邊 剛

鑑定評価額	232,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,570,000 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]	1,140,000 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		杉並区和田三丁目13番14 「和田3-58-8」				地積 (㎡)	148	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 (80,400) 防火 高度(3種) (その他)				
	1:3	店舗、事務所兼共同住宅 RC7	中高層の店舗兼共同住宅 等が建ち並ぶ商業地域		北25 m 都道	水道、 ガス、 下水	東高円寺140 m		(100,400)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 10 m、西 30 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 7 m、奥行 約 20 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	2.5 m都道		交通施設	東高円寺駅東方140 m		法令 規制	商業 (100,400) 防火 高度(3種)
	地域要因の将来予測		店舗兼共同住宅、店舗兼事務所等が建ち並び駅近くの青梅街道沿いの商業地域であり、商業地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移するものと思われる。地価は上昇傾向で推移していくと予測する。										
(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			1,620,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格			1,360,000 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、駅周辺の商業地域や幹線・準幹線道路沿いの商業地域を中心とする杉並区及び隣接区の商業地域。需要者は区内外の事業者や収益物件を探す投資家等が中心である。区東部の中野区との区境近くに位置する商業地域で、駅近くの幹線道路沿いに立地しており、希少性等を有している。需要の堅調な状況が続き、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は規模等によりまちまちであるが、中小規模の土地で2億～4億円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		人通りの多い駅近くの幹線道路沿いの商業地域であり、店舗等自用目的の取引への需要は堅調である。また、賃貸用店舗兼共同住宅や店舗兼事務所等収益目的の取引への需要も堅調であり、賃貸市場において低層階を中心に店舗需要が高いものの、上層階については共同住宅としての利用が多く、業務用は限定的である。従って、実証的かつ客観的な比準価格を重視し、収益価格を参酌として、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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	-3.0	
	標準地番号								準 交通	0.0	域 交通	-3.0	
	中野	5 - 23							化 環境	0.0	要 環境	+4.0	
	公示価格		[110.6]	100	100	[100.0]	1,560,000	補 画地	0.0	因 行政	0.0		
	1,380,000 円/㎡	100	[100.0]	[ 97.9]	100			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 街路	0.0	地 街路	0.0	
	杉並(都)	5 - 2							準 交通	0.0	域 交通	-3.0	
									化 環境	0.0	要 環境	-20.0	
	前年指定基準地の価格		[117.3]	100	100	[100.0]	1,570,000	補 画地	0.0	因 行政	0.0		
	1,040,000 円/㎡	100	[100.0]	[ 77.6]	100			正 行政	0.0	その他	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			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	区の人口は微増、取引価格は上昇傾向にある。海外情勢・物価上昇・金融資本市場の変動等が懸念されるが、景気は緩やかに回復。							
	- 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〕	丸ノ内線東高円寺駅近くの青梅街道沿いに位置する商業地域で希少性が高い。地域要因に特段の変化はない。地価は上昇傾向にある。						
	代表標準地	標準地											
	標準地番号	-											
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	%	半年間	%	〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。						