

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) 5－9	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 渡邊 剛

鑑定評価額	57,900,000 円	1㎡当たりの価格	852,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	680,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 17 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	①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ー7ー3」				②地積(㎡)	68	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500)防火(その他)			
	1:3	住宅兼事務所S3	小売店舗、飲食店、事務所等が建ち並ぶ商業地域	南西6.4 m区道	水道、ガス、下水	西荻窪210 m	(100,384)			
(2)近隣地域	①範囲	東 15 m、西 35 m、南 20 m、北 0 m			②標準の使用	中低層の店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 5 m、奥行 約 14 m、規模 70 m程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 6.4 m区道	交通施設	西荻窪駅南方210 m	法令規制	商業(100,384)防火		
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所等を中心とする近隣商業地域であり、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予測される。地価は上昇傾向で推移するものと予測される。								
(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 878,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 798,000 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、駅周辺の近隣商業地域を中心とする杉並区及び隣接区に存する商業地域。需要者は区内外の事業者及び収益物件を探す投資家等が中心である。JR中央線沿線に存する駅近くの商業地域であり希少性等を有し、新型コロナや原材料価格の上昇等の状況下にあるなか、供給が少ないものの需要は堅調であり、地価は上昇傾向を示している。市場の中心価格帯は規模等によりまちまちであるが小規模の土地で5千万～1億円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	高い利便性を有する駅近くの商業地域であり、店舗等の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等の収益目的の取引への堅調な需要も見られるが、賃貸市場においては店舗需要は低層階を主とし、それ以外は居住用が中心となっており、業務用は限定的であり、画地規模もやや小さい。従って、実証的かつ客観的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 杉並 5ー20	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0	
	公示価格 714,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [86.1]	[100.0] 100	850,000		準 交通 0.0	域 交通 -5.0	
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 杉並(都) 5ー10	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	化 環境 0.0	要 環境 -12.0	
	前年指定基準地の価格 796,000 円/㎡	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [97.6]	[100.0] 100	848,000		補 画地 0.0	因 行政 +2.0	
		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ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 819,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	区の人口は微減。土地取引件数は減少。建築着工件数は増加。海外情勢に伴う原材料価格の上昇や金融資本市場の変動等が懸念される。				
	①ー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/㎡					JR中央線西荻窪駅近くに位置する神明通り沿いの近隣商業地域である。地域要因に特段の変化はない。地価は上昇傾向。				
	②変動率 年間 +4.0 % 半年間 %					個別的要因に変動はない。				