

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ＯＦＪ不動産システム株式会社
杉並(都) 5 - 12	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 尾藤 哲

鑑定評価額	526,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,280,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	980,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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				杉並区上荻一丁目4番10 「上荻1-18-13」				②地積 (㎡)	411	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)	
	1:1.5	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		(100,500)	
(2)近隣地域	①範囲		東 30 m、西 75 m、南 0 m、北 0 m				②標準の使用		中高層店舗兼共同住宅地		
	③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		
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	2.5 m都道	交通施設	荻窪駅北西方320 m 法令規制 商業 (100,500)	
	⑤地域要因の将来予測		主に店舗兼共同住宅並びに事務所ビル等が連たんする商業地域であり、商業地域としての成熟度は高い。今後も現状のまま推移するものと予測される。新型コロナウイルス感染症による影響は都心商業地等に比べて軽微である。								
(3)最有効使用の判定	中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		1,370,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		1,180,000 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、主にＪＲ中央線の駅周辺商業地域及び幹線道路沿いの商業地域を中心とする杉並区内並びに隣接市区に存する商業地域であると思料する。想定される需要者は、収益物件の開発を行う事業者、マンション開発業者並びに収益物件を運用する投資家等が強く想定される。荻窪駅から近い幹線道路沿いの商業地の希少性から需要は根強く、新型コロナウイルス感染症の影響も比較的軽微である。中心価格帯は、土地で2～5億円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	荻窪駅に近い幹線道路沿いの商業地であり、店舗及び共同住宅としての根強い需要が想定される。収益目的の投資家等の需要も強いものと思料されるが、用途としては1階は店舗であるものの上層階は賃貸マンション等の住居系用途が想定されるため、実証的かつ客観的な比準価格と収益性から試算した収益価格を関連づけて、標準地及び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)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号		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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	杉並 5 - 8 公示価格 855,000 円/㎡		[103.5] 100	100 [100.0]	100 [69.7]	[100.0] 100	1,270,000				0.0 -2.0 -21.0 -10.0 0.0
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	中野(都) 5 - 4 前年指定基準地の価格 1,150,000 円/㎡		[104.3] 100	100 [100.0]	100 [95.5]	[100.0] 100	1,260,000				-2.5 -2.8 +12.0 -10.0 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格			③価格変動形成要因	④一般的要因 景気は持ち直しの動きがみられ、経済活動が正常化する中、感染再拡大やウクライナ情勢の長期化などの懸念もある。						
	①-2 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				④地域要因 荻窪駅近くに位置する比較的繁華性の高い青梅街道沿いの成熟した商業地域で、新型コロナウイルス感染症の影響は比較的軽微である。						
	公示価格				④個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	②変動率				年間 +4.1 % 半年間 %						