別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　６日提出
杉並(都)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井不動産リアルティ株式会社
杉並(都)　５－１	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　田村　竜二

鑑定評価額	1,110,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,100,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	3,220,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	杉並区高円寺北二丁目６番６外 「高円寺北２－６－２」			②地積（㎡）	271 (　　)	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 (80,600) 防火 （その他） (100,599)
	1：1.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ ８	店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	南（駅前広場） 区道	水道、ガス、下水	高円寺駅前広場接面	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　10ｍ、南　50ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	８階建程度の店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 ｍ、奥行　約　20 ｍ、規模　280 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし 街路：南　駅前広場 交通施設：高円寺駅前広場接面 法令規制：商業(100,599)防火		
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ線高円寺駅の駅前広場に面する商業地として成熟している。地域要因に特段の変化はなく、今後も同様の繁華性等が継続すると予測する。金利は上昇傾向にあるが、堅調な投資需要等を背景に地価上昇は継続している。		

(3)最有効使用の判定	８階建程度の店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	容積率　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　4,150,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　3,100,000　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	ＪＲ高円寺駅の駅前広場に面する商業地として成熟している。地域要因に特段の変化はなく、今後も同様の繁華性等が継続すると予測する。金利は上昇傾向にあるが、希少性高い立地で、堅調な投資需要等を背景に地価上昇は継続している。価格帯は幅広いが土地総額で１０億円台前半となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、収益物件としても、自己使用物件としてもニーズが堅調で、希少性が極めて高い駅前立地商業地のため、需要者は市場性、投資採算の両面から意思決定を行う。よって、比準価格を重視、収益価格を比較考量し、地価公示標準地、指定基準地と検討した価格水準を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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　５－１	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.7 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +28.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 4,980,000 円／㎡	[108.3]／100	100／[102.7]	100／[128.0]	[100.0]／100	4,100,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 杉並(都)　５－11	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 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	地域 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -19.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,810,000 円／㎡	[117.8]／100	100／[100.0]	100／[81.0]	[100.0]／100	4,090,000			

(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　3,500,000 円／㎡ 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間 +17.1 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：中東情勢等による国際的な景気下振れリスクが懸念されるも、足元の国内景気は堅調で、区内の地価は上昇傾向にある。 地域要因：高円寺駅北口駅前広場に面する繁華性高い商業地域で、地域要因に大きな変動は認められない。希少性高く、需要強く、地価は上昇基調。 個別的要因：個別的要因に変動はない。