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 5日　提出

杉並（都）　5－2　　宅地-1

| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社東京合同鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|---|
| 杉並（都）　5－2 | | 東京都 | 区部第８ | 氏名 | 不動産鑑定士　佐藤 俊夫 |

| 鑑定評価額 | 276,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 1,440,000 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］路線価又は倍率 | 1,090,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)実地調査日 | 令和 8年 6月 22日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 倍 |
| (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 | 杉並区成田東五丁目３１番１外「成田東５－３４－１６」 | | | | ②地積（㎡） | 192 ( ) | 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 (80,400) 防火 高度(３種) |
| | 1:1.2 | 事務所兼共同住宅 ＳＲＣ７ | 中高層の事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域 | 北東25m都道 | 水道 ガス 下水 | 南阿佐ケ谷 360m | | (その他) (100,400) |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　85ｍ、西　25ｍ、南　30ｍ、北　0ｍ | ②標準的使用 | 中高層の事務所兼共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　13.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　規模　195 ㎡程度、　形状　長方形 | | |

| ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | ２５ｍ都道 | 交通施設 | 南阿佐ケ谷駅北西方 360m | 法令規制 | 商業(100,400) 防火 高度(３種) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤地域要因の将来予測 | 中高層の店舗、事務所兼共同住宅等が混在する路線商業地域で、当面は現状維持で推移していくものと予測される。地価水準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 | 中高層の事務所兼共同住宅地 | (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 | 1,500,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 1,220,000 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、杉並区及び隣接区市の路線商業地域である。需要者は特に杉並区内に限定されることなく、価格と立地次第で投資する法人事業者及び投資家が考えられる。駅近の路線商業地域等では相応に容積を確保でき、利便性も良好な土地柄、需要は底堅く、地価は引続き上昇している。当該地域は事務所や共同住宅としての需要が特に強い。規模等の個別性ゆえ、需要の中心価格帯の把握は困難であるが、基準地同規模の土地で、総額２～３億円程度と把握される。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は幹線沿いの商業地等の取引より求めた、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は投資対象の個別性、収益性を反映した理論的な価格である。市場参加者は意思決定において、立地特性から実勢価格のみならず、投資採算性も比較検討するものと思料するが、想定要素の多い収益価格よりも比準価格の説得力が高い。したがって、比準価格を標準とし収益価格を比較考量して、周辺の地価動向等をも踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)規準とした価格 | ①■代表標準地 □標準地 標準地番号 杉並　5-8 | 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 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 1,360,000 円／㎡ | [105.9/100] | 100/[100] | 100/[100] | [100/100] | 1,440,000 | | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |

| (9)指定基準地からの検討 | 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 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [/100] | 100/[] | 100/[] | [/100] | | | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 街路 交通 環境 行政 その他 |

| (10)対象基準地の前年標準価格等からの検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] | 為替や物価動向、金利先高感、海外情勢等、景況の先行き不透明感は拭えないが、区内不動産市況は底堅く推移し、総じて強含んでいる。 |
|---|---|---|---|---|
| | 前年標準価格 1,220,000円／㎡ | | [地域要因] | 南阿佐ケ谷駅徒歩圏にある事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ青梅街道沿いで、地域要因に特段の変動はみられない。地価は上昇傾向にある。 |
| | 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 杉並 5- 8 公示価格 1,360,000円／㎡ | | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 |
| | ②変動率 年間 +18.0％ 半年間 +5.9％ | | | |