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)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日興不動産鑑定所
杉並(都)　５－３	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　栗原　友美

鑑定評価額	233,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,260,000 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]	920,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 19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	杉並区上荻二丁目１５８番２ 「上荻２－３９－１５」			②地積(㎡)	185 (　　)	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) （その他） (100,400)
	1：1.2	店舗、住宅兼共同住宅 ＳＲＣ ７	中高層の店舗兼共同住宅が多い路線商業地域	北東25 m 都道	水道、ガス、下水	荻窪850 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　210ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡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：荻窪駅北西方850 m　法令規制：商業(100,400) 防火 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域であり、当面の間現状を維持するものと予測する。地価水準は上昇基調と予測する。		

(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	1,280,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	987,000 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	同一需給圏は概ね杉並区及びその周辺区における幹線道路または準幹線道路沿いの路線商業地域であり、需要者の中心は、主に都内に店舗、事務所、マンション用地等の購入を希望する法人及び個人投資家等である。景気は緩やかに回復しており、立地条件に優れた商業地の需要は底堅く、地価は上昇基調が続いている。需要の中心となる価格帯は、商業地のため個別性が強く判断が難しいが、総額２～３億円台程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿いに店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ収益性の高い路線商業地域として熟成している。不動産取引市場における取引価格を基に市場性を反映した実証的な比準価格が有力な指標となるとともに、収益性を反映した価格である収益価格も説得力を持つものと判断する。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、指定基準地及び地価公示標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　５－19	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			地域		
	公示価格 1,040,000 円／㎡	[105.9]／100	100／[100.0]	100／[87.3]	[100.0]／100	1,260,000	標準	街路	0.0		街路	0.0
								交通	0.0		交通	-3.0
							化	環境	0.0		要因	0.0
							補正	画地	0.0		行政	-10.0
								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	①指定基準地番号 杉並(都)　５－２	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			地域		
	前年指定基準地の価格 1,220,000 円／㎡	[118.0]／100	100／[100.0]	100／[114.5]	[100.0]／100	1,260,000	標準	街路	0.0		街路	0.0
								交通	0.0		交通	+6.0
							化	環境	0.0		要因	+8.0
							補正	画地	0.0		行政	0.0
								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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　1,070,000 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　+17.8 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	中東情勢、金融市場の影響等により先行きは不透明であるが、景気は緩やかに回復している。区内の不動産需要は堅調である。
			(地域要因)	幹線道路沿いの路線商業地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。
			(個別的要因)	個別的要因に特に変動は見られない。