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)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	曽我不動産鑑定事務所
杉並(都)　５－４	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　曽我　一郎

鑑定評価額	220,000,000 円	１㎡当たりの価格	848,000 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]	620,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30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	杉並区上井草一丁目６６番１外 「上井草１－３２－５」				②地積（㎡）	259 (　　)	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		近商 (80,300) 準防 高度(3種) （その他） (90,300)
	1：1.2	保育所兼店舗 Ｓ ３	店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域	南7.2 m 区道	水道、ガス、下水	井荻180 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	中層の店舗兼共同住宅の敷地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　18 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：７．２m区道　／　交通施設：井荻駅西方180 m　／　法令規制：近商(90,300)　準防　高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	地域は中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅近くの利便性の高い商業地域として安定しており、今後も現状を維持していくものと予測される。地域の地価水準は、利便性の高い駅前商業地域として上昇している。		

(3)最有効使用の判定	中層の店舗兼共同住宅の敷地	(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	856,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	668,000 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	同一需給圏は駅至近の商業地域を中心とした杉並区及び隣接区等の商業地域である。需要者の多くは、区内及び隣接区等からの事業者及び投資家等が中心である。利便性の高い駅前の商業地域として需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。取引総額の中心価格帯は、規模によりばらつきがあるものの、対象基準地と同様の規模の土地で土地価格１億５千万円～２億５千万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存する地域において、概ね規範性を有すると思われる取引事例を収集することができた。駅至近の中低層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域として、賃貸用店舗兼共同住宅等の収益目的の取引もあるが自用目的の取引もみられる。以上により、取引市場の動向を反映した比準価格を重視し収益価格を参酌して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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　５－10	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因の比較	
	公示価格 883,000 円／㎡	[105.8]／100	100／[100.0]	100／[111.1]	[100.0]／100	841,000		標準　街路	0.0	地域　街路	0.0
								準　交通	0.0	域　交通	+1.0
								化　環境	0.0	要　環境	+10.0
								補　画地	0.0	因　行政	0.0
								正　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 中野(都)　５－９	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		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 933,000 円／㎡	[112.5]／100	100／[100.0]	100／[124.4]	[100.0]／100	844,000		標準　街路	0.0	地域　街路	-2.0
								準　交通	0.0	域　交通	+1.0
								化　環境	0.0	要　環境	+22.0
								補　画地	0.0	因　行政	+3.0
								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	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　750,000 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　+13.1 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	持続的物価や金利上昇と国際情勢緊迫の影響等により一部不安定な見通しもあり先行きも不透明である。
			（地域要因）	標準的な既成市街地として安定しており特に変化は見られない。
			（個別的要因）	個別的要因の変化は特にない。