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)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	伊藤アンドカンパニー
杉並(都)　５－５	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　伊藤　彩絵子

鑑定評価額	165,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,240,000 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]	930,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 12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７０５番１１ 「高円寺北２－４１－１８」			②地積（㎡）	133 (　　)	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) 防火 高度(3種) （その他） (100,300)
	1：1.5	店舗兼住宅 Ｓ 3	銀行、小売店舗が建ち並ぶ路線商業地域	北15 m 都道	水道、ガス、下水	高円寺550 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　50ｍ、南　15ｍ、北　0ｍ				②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、　奥行　約　15 m、　規模　150 ㎡程度、　形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１５m 都道	交通施設	高円寺駅 北方550 m	法令規制	近商 (100,300) 防火 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	中低層の銀行、小売店舗等が建ち並ぶ早稲田通り沿いの路線商業地域であり、格別の変動要因はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。							

(3)最有効使用の判定	中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	1,300,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,020,000	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	基準地は早稲田通り沿いで、ＪＲ中央線「高円寺」駅から徒歩圏の商業地域にあり、同一需給圏は杉並区及びその周辺区の路線商業地域等である。地域の品等及び現在の市場から判断して、基準地に係る典型的な市場参加者は、店舗、事務所または投資用不動産購入目的の個人または法人である。景気は回復基調が続いており、投資用不動産等の需要は堅調。需要の中心となる価格帯は、基準地と同程度の規模で１．７億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例価格を基礎とした実証的な価格である。収益価格は基準地における賃貸経営の投資採算性を示す価格である。基準地の典型的な市場参加者である個人または法人は、類似不動産の取引市場の状況・取引価格等の市場性を重視するとともに、収益性をも考慮して購入の意思決定を行うと考えられることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地及び地価公示標準地との検討も踏まえ、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 － 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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳								
	公示価格 1,270,000 円／㎡	[109.0]／100	100／[100.0]	100／[112.2]	[100.0]／100	1,230,000		標準	街路	0.0	地域	街路	+3.0
									交通	0.0		交通	-1.0
									環境	0.0		環境	0.0
								補正	画地	0.0	因要	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								
	前年指定基準地の価格 1,220,000 円／㎡	[118.0]／100	100／[100.0]	100／[116.7]	[100.0]／100	1,230,000		標準	街路	0.0	地域	街路	+3.0
									交通	0.0		交通	+2.0
									環境	0.0		環境	+1.0
								補正	画地	0.0	因要	行政	+10.0
									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　1,050,000 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　+18.1 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	景気は緩やかに回復しているが、中東情勢および金融資本市場の変動の影響等に注意。杉並区の人口及び世帯数は増加傾向。
			（地域要因）	早稲田通り沿いの路線商業地域として熟成しており、格別の変動要因はない。
			（個別的要因）	格別の変動要因はない。