# 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 － 7　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社レソシオ |
|---|---|---|---|---|
| 杉並（都）　5－7 | 東京都 | 区部第８分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士　　南陽　政道 |

| 鑑定評価額 | 84,800,000 円 | １㎡当たりの価格 | 840,000 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 | 610,000 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 |
| | | | | | 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 | 杉並区上井草一丁目１９０番８外「上井草１－１－１１」 | | | ②地積（㎡） | 101（　　） | 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種最低7m)（その他）(100,300) |
| | 1:3 | 店舗、作業所兼住宅ＲＣ３ | 店舗兼住宅、事務所ビルの建ち並ぶ路線商業地域 | 東33m都道、背面道 | 水道ガス下水 | 井荻590m | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　0ｍ、南　40ｍ、北　80ｍ | | | ②標準的使用 | 中層の店舗兼共同住宅地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　6.0　ｍ、　奥行　約　17.0　ｍ、　規模　100　㎡程度、　形状　長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | ３３ｍ都道 | 交通施設 | 井荻駅南590m | 法令規制 近商(100,300)防火高度(３種最低7m) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 店舗兼住宅、共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと推察する。地価は緩やかに上昇傾向を継続すると予測する。 | | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (3)最有効使用の判定 | 中層の店舗兼共同住宅地 | | (4)対象基準地の個別的要因 | 二方路　+2.0 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　857,000 円／㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格　534,000 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 | 同一需給圏は主に杉並区内の近隣商業地域と考えられるが、西武新宿線各駅に近接した住宅地域については代替競争関係が認められる。需要者は店舗兼居宅等の利用を前提とした個人、小規模事業者が中心で、その他に不動産業者等も考えられる。生活利便性が高く、交通条件も優れた地域であり、需給関係はおおむね安定している。当該地域においては、規模に応じて幅広い価格帯に需要が認められるが、１億～５億円程度までが多い。 | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 規範性を有する取引事例より求められた比準価格は、市場の実態を反映した価格であり説得力を有する。収益価格は土地の収益性を反映した論理的な価格であり、収益物件を想定した需要も十分に考えられるが、想定される需要者は小規模事業者等であることから、比準価格の説得力がやや優ると判断した。よって、本件においては比準価格を標準とし、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均衡にも留意して上記の通り鑑定評価額を決定した。 | | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (8)公示価格を規準とした価格 | ①□代表標準地　■標準地<br>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 |
| | 公示価格　883,000 円／㎡ | [105.5]/100 | 100/[100] | 100/[113.6] | [102.0]/100 | 836,000 | | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路 -13.0<br>交通 +7.0<br>環境 +22.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
| (9)指定基準地からの検討 | 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 | 標準化補正 | 地域要因 |
| | 前年指定基準地の価格　1,220,000 円／㎡ | [118.0]/100 | 100/[100] | 100/[174.4] | [102.0]/100 | 842,000 | | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路 0.0<br>交通 +5.0<br>環境 +51.0<br>行政 +10.0<br>その他 0.0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (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<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　738,000 円／㎡<br>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<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+13.8％　半年間　％ | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因]　不動産需要は底堅く価格の上昇は続いているが、建築費の高騰、金利上昇等が市況の先行きに悪影響を及ぼす可能性も懸念される。<br>[地域要因]　地域要因に大きな変動はない。地価は上昇傾向が続いている。<br>[個別的要因]　個別的要因に変動はない。 |