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　３日提出
杉並(都)　５－８　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	代々木の杜株式会社
杉並(都)　５－８	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　岡田　久志

鑑定評価額	254,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,020,000 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 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	760,000 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	杉並区久我山四丁目２３８番３外 「久我山４－１－４」			②地積（㎡）	249 (　　)	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(2種) （その他） (90,300)
	1：1.2	住宅、店舗兼共同住宅 ＲＣ ３	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅周辺の商業地域	北6.2 m 区道	水道 ガス 下水	久我山90 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　30ｍ、南　10ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	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：特になし　／　街路：６．２m区道　／　交通施設：久我山駅北西方90 m　／　法令規制：近商(90,300)　準防　高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	京王井の頭線久我山駅に近く、店舗ビルや店舗兼事務所等が建ち並ぶ近隣商業地域として成熟している。地域要因に特段の変化はなく、現状の商況、繁華性が継続すると思料する。地価は強含みの傾向が続くと予測する。		

(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	1,050,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	766,000 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、杉並区及び隣接市区の内、各鉄道駅周辺に広がる商業地域である。主たる需要者は自己利用前提の事業主、法人のほか、賃貸運用による収益目的の個人、法人投資家も参入する。各小売店、飲食店の商況は堅調であり、賃貸需要も底堅く地価の上昇基調が続いているが、昨今の物価高の進行や金利の上昇傾向は、今後の不動産市場においても懸念材料となってきている。中心的な価格帯はやや幅が広いが、総額で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	比準価格は駅周辺商業地に所在する取引事例から求められ、昨今の商業地における市場の実態を反映した規範性の高い価格である。一方、収益価格は賃貸運用を前提に把握された理論的な価格であるが、想定建物の中層階以上は居宅利用向きであり、全体としての収益性はやや低く把握された。従って、より市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、地価公示標準地、指定基準地の価格水準との検討を踏まえ、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　５－15	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 1,000,000 円／㎡	[107.5]／100	100／[100.0]	100／[105.0]	[100.0]／100	1,020,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	+5.0
								画地	0.0		行政	0.0
								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)　５－10	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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳								
	前年指定基準地の価格 1,110,000 円／㎡	[116.2]／100	100／[100.0]	100／[126.1]	[100.0]／100	1,020,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.5
								交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	+23.0
								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　880,000 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　+15.9 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	杉並区の人口は微増、土地取引価格は上昇。不安定な国際情勢、金利の上昇傾向が続き、金融経済情勢は厳しさを増しつつある。
			（地域要因）	久我山駅に近い近隣商業地域で、地域要因に特段の変化はない。堅調な商況等を背景に地価は上昇基調が続いている。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。