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)　５－９　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京総合不動産
杉並(都)　５－９	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　橋本　恵美子

鑑定評価額	91,800,000 円	１㎡当たりの価格	1,350,000 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]	1,050,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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	杉並区西荻南三丁目１９９番６ 「西荻南３－７－３」				②地積（㎡）	68 (　　)	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 (80,500) 防火 （その他） (100,384)
	1：2.5	店舗兼住宅 Ｓ 3	小売店舗、飲食店、事務所等が建ち並ぶ商業地域	南西6.4 m 区道	水道、ガス、下水	西荻窪210 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　35ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	中低層の店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　5 m、奥行　約　14 m、規模　70 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６．４m区道	交通施設	西荻窪駅南方210 m	法令規制	商業 (100,384) 防火
	⑤地域要因の将来予測	小規模店舗・事務所等が建ち並ぶ近隣商業地域である。地域要因に特段の変動はなく、今後も当面は現状のまま推移すると思われる。地価は上昇傾向にあると予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層の店舗兼共同住宅	(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	1,380,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,220,000	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、杉並区及び周辺の商業地域である。主たる需要者は、自社利用もしくは店舗・事務所・共同住宅等の賃貸による収益獲得を目的とした法人や個人事業者等である。収益用不動産に対する取得意欲は依然として旺盛であり、地価は上昇傾向が続いている。商業地は個別性によって価格に幅があるため、需要の中心価格帯の把握は困難であるが、類似する立地における基準地と同規模の土地は９千万円～１億円程度である。			
(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、同一需給圏内の商業地域から取引事例を収集して比較検討を行っており、市場性を反映した実証的な価格が求められた。一方、収益価格は投資採算性に着目した価格であるが想定要素を含む。市場参加者は、代替競争不動産の取引価格に加え、収益性をも考慮し意思決定すると思料される。よって、比準価格を重視して収益価格を参酌し、地価公示標準地・指定基準地との均衡にも留意し、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 － 20	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 1,090,000 円／㎡	[107.5]／100	100／[100.0]	100／[86.8]	[100.0]／100	1,350,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地域 街路 +1.0 域 交通 -5.0 要 環境 -11.0 因 行政 +1.6 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	標準化補正		地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 1,110,000 円／㎡	[116.2]／100	100／[100.0]	100／[95.4]	[100.0]／100	1,350,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地域 街路 +1.1 域 交通 +1.0 要 環境 +2.0 因 行政 -8.4 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　1,160,000 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 +16.4 %　半年間 %	③価格変動要因の形成状況	（一般的要因）	世界経済情勢や金利上昇等がリスクとなっているものの、国内景気は回復傾向が続いている。区内の不動産需要は堅調に推移している。
			（地域要因）	西荻窪駅から徒歩圏の近隣商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。需要は根強く、地価は上昇傾向にある。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。