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)　５－10　　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)　５－10	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	172,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,290,000 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]	960,000 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
					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	杉並区浜田山三丁目９３７番２９ 「浜田山３－３４－２」			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) 準防 高度(2種) （その他） (90,300)
	1：2.5	店舗兼事務所 ＲＣ 3F 1B	中小規模の小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域	南西7.5 m 区道	水道、ガス、下水	浜田山近接	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ	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　7.5 m、　奥行　約　19 m、　規模　140 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：７．５m区道　／　交通施設：浜田山駅北西方近接　／　法令規制：近商(90,300)　準防　高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	浜田山駅至近の近隣商業地域であり、小売店舗等が建ち並んでいる。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状を維持していくものと思われる。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	1,310,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,010,000 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、杉並区及び周辺地域の駅から徒歩圏の商業地域である。需要者は主に自社利用や貸店舗・事務所・マンション等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需要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。
(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、市場性を反映した価格が求められた。一方、収益価格は想定要素を含むものの投資採算性に着目した価格である。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、実証的な価格である比準価格を重視して収益価格を参酌し、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 － 22 公示価格 1,200,000 円／㎡	②時点修正 [107.5]／100	③標準化補正 100／[100.0]	④地域要因の比較 100／[100.0]	⑤個別的要因の比較 [100.0]／100	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） 1,290,000	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因の比較：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、行政 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 － 前年指定基準地の価格 円／㎡	②時点修正 [　]／100	③標準化補正 100／[　]	④地域要因の比較 100／[　]	⑤個別的要因の比較 [　]／100	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因の比較：街路、交通、環境、行政、その他

(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 1,110,000 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 杉並　5 － 22 公示価格 1,200,000 円／㎡ ②変動率　年間 +16.2 %　半年間 +7.5 %	③価格変動形成要因の	（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）	成熟した近隣商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。駅前立地の稀少性から需要は根強く、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。