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 － 11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
杉並(都)　５ － 11	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　森本　有応

鑑定評価額	361,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,310,000 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]	2,510,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	杉並区阿佐谷南三丁目７７４番３ 「阿佐谷南３－３７－１４」				②地積（㎡）	109 (　　)	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 (80,600) 防火 （その他） (100,600)
	1.5：1	店舗、事務所兼共同住宅等 ＳＲＣ ８	中高層商業ビルが建ち並ぶ駅前の商業地域	東（駅前広場） 道路	水道、ガス、下水	阿佐ケ谷駅前広場接面		

(2)近隣地域	①範囲	東　０ｍ、西　０ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ				②標準的使用	高層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 ｍ、奥行　約　８ｍ、規模　110 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	駅前広場	交通施設	阿佐ケ谷駅南口 駅前広場接面	法令規制	商業 (100,600) 防火
	⑤地域要因の将来予測	駅前ロータリーに面して高層店舗事務所ビル等が建ち並ぶ繁華性の高い熟成した商業地域であるが、現時点では特段の変動は見られず、当面は現状を維持していくものと予測される。地価は依然として上昇傾向にある。							

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地			(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	3,350,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	3,090,000 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	同一需給圏は概ね東京都内及び隣接市内の駅前又は駅に近接する中高層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域。主な需要者は、不動産業者、開発業者、及び収益物件所有を目的とする個人投資家や投資会社等である。駅前商業地は取引件数も少なく、また規模や容積率により価格は大きく異なり、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。区内にあるＪＲ中央線沿線の駅前商業地は稀少性が高く、地価水準は依然として上昇傾向にある。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅前ロータリーに面する商業地であり、市場参加者は賃貸収入を目的とする投資家等が想定されるため収益性が重視されるが想定事項を含むため収益価格はやや低位となった。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実証的な価格であり、また商業地としての稀少性や資産性も重視されている。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、共通地点である地価公示の代表標準地価格も留意して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 － ４	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 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
	公示価格 3,140,000 円／㎡	[105.4]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	3,310,000			
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	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 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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(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　2,810,000 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 － ４
公示価格　3,140,000 円／㎡

②変動率　年間　+17.8 %　半年間　+5.4 %

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）杉並区内の土地取引価格は依然上昇傾向にある。景気は穏やかに回復しているが物価上昇の継続が景気を下押しするリスクとなっている。

（地域要因）駅前ロータリーに面する繁華性の高い商業地域。地域要因の変動は特段には認められないが、地価は依然として上昇傾向で推移している。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。