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 － 12　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	矢﨑不動産鑑定
杉並(都)　５ － 12	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　矢﨑　憲一

鑑定評価額	884,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,150,000 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]	1,610,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27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	杉並区上荻一丁目４８番１０ 「上荻１－１８－１３」			②地積（㎡）	411 (　　)	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） 特別用途地区 (100,500)
	1：1.5	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ 10F 1B	中高層店舗兼共同住宅、事務所等がある商業地域	北東25 m 都道	水道、ガス、下水	荻窪320 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　75ｍ、南　0ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　25 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：２５m都道　／　交通施設：荻窪駅北西方320 m　／　法令規制：商業(100,500)特別用途地区		
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅や店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域で、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	高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	2,200,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,750,000 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、主として杉並区及び隣接市区に存する中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。主たる需要者は、店舗兼共同住宅等の投資物件を求める法人、個人投資家等である。投資物件に対する需要は堅調であり、このところ賃料が上昇傾向であることもあって、価格は上昇している。商業地は個別性が強く、価格は立地、規模等の諸条件により様々で、中心となる価格帯を見出すのは困難である。
(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、同一需給圏内の類似性を有する取引事例から比準して試算した価格で、客観的・実証的であり、補修正も適切に行われている。収益価格は、収益性を反映した理論的な価格で、商業地においては重視すべきものであるが、想定事項を多く含み、やや低位に求められた。以上の検討のほか、当該地域の特性等を考慮して、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえて、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 － ８	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 1,360,000 円／㎡	[105.9]/100	100/[100.0]	100/[66.8]	[100.0]/100	2,160,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	-1.0
								環境	0.0		環境	-25.0
								画地	0.0		行政	-10.0
								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 中野(都)　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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳								
	前年指定基準地の価格 1,780,000 円／㎡	[119.7]/100	100/[100.0]	100/[99.2]	[100.0]/100	2,150,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
								交通	0.0		交通	-2.0
								環境	0.0		環境	+16.0
								画地	0.0		行政	-10.0
								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　1,810,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間 +18.8 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	国際情勢、物価高騰などの懸念材料はあるが景気は緩やかな回復基調にあり、区内の不動産に対する需要は堅調に推移している。
			（地域要因）	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ荻窪駅に近い幹線道路沿いの商業地域で地域要因に大きな変動はなく、地価は上昇傾向となっている。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。