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)5-13　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市デザイン鑑定株式会社
杉並(都)5-13	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　小林　達哉

鑑定評価額	220,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,850,000 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]	1,450,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	杉並区高円寺南三丁目９７６番１７外「高円寺南３－５８－２９」				②地積 (㎡)	119 ( )	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
	1:2	店舗兼住宅 S4	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域	東5.9m区道	水道、ガス、下水	高円寺 230m		(その他) (100, 354)

(2)近隣地域	①範囲	東　15　m、西　15　m、南　30　m、北　60　m	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　8 m、奥行 約　15 m、規模　120 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：５．９m区道	交通施設：高円寺駅 南西方230m
		法令規制：商業 (100, 354) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	高円寺駅近くの繁華性のあるアーケード商店街であり、協業活動も盛んである。既に成熟化した商業地域であるが、店舗需要、投資需要共に堅調で、地価は上昇傾向である。		

(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	1,950,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,270,000 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市区内の近隣商業地域、普通商業地域、路線商業地域等で、主としてＪＲ中央線沿線の商業地域である。需要者の属性は店舗経営を行う事業法人が中心であるが、投資用店舗兼共同住宅等を取得する投資家等もある。不安定な国際経済情勢、金融為替動向ではあるが、杉並区を含む東京都城西地区の商業地取引市場は概ね堅調で、基準地周辺近隣商業地の需給も底堅い。土地は１００㎡程度で総額１～２億円台が需要の中心と見られる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	繁華性のある駅近くの商業地で、同一需給圏内の類似地域等から多数の信頼性ある取引事例等が収集できた。また、基準地の需要目的は店舗経営を行う事業法人が中心であるが投資用も多い。従って、取引市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	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			地域要因	
標準地番号 杉並5-5						標準化補正	街路	0.0		街路 -0.4
公示価格 1,080,000 円/㎡	[107.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [62.2]	[100.0] / 100	1,860,000		交通	0.0		交通 0.0
							環境	0.0		環境 -34.0
							画地	0.0		行政 -5.4
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討

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			地域要因	
杉並（都）5-10						標準化補正	街路	0.0		街路 +1.6
前年指定基準地の価格 1,110,000 円/㎡	[116.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [69.9]	[100.0] / 100	1,850,000		交通	0.0		交通 +1.0
							環境	0.0		環境 -28.0
							画地	0.0		行政 -5.4
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　1,590,000 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価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 杉並区は人口、世帯数共増加傾向となっている。金利及び物価上昇等が懸念されるが、経済状況は良好で、商業地需要にも及んでいる。

[地域要因] 繁華性のある駅近くの商業地域であり、地域要因に大きな変動はない。事業用、投資用共に需要は底堅い。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。