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　４日提出
杉並(都)　５ － 14　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オークリサーチ
杉並(都)　５ － 14	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　樫野　匡彦

鑑定評価額	310,000,000 円	１㎡当たりの価格	817,000 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]	630,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30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	杉並区宮前一丁目４７番１３ 「宮前１－１５－１３」				②地積（㎡）	380 (　　)	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		準工 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,200)
台形 １：１	事務所 Ｓ ３	中規模事務所、店舗、共同住宅等が混在する地域	北東11 m 都道	水道、ガス、下水	富士見ヶ丘920 m		

(2) 近隣地域

①範囲	東　140ｍ、西　20ｍ、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　20 m、奥行　約　20 m、規模　400 ㎡程度、形状 台形					
④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	１１m都道	交通施設	富士見ヶ丘駅北方920 m
	法令規制	準工 (70,200) 準防 高度(2種)				
⑤地域要因の将来予測	事務所、店舗、共同住宅等が混在する五日市街道沿いの地域で、利用状況等に大きな変化は見られず、今後共、現状維持と予測する。旺盛な投資需要及び事業開発素地需要の広がりを受け、地価は引続き上昇推移と予測。					

(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	形状　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	836,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	551,000	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、主に杉並区内や周辺市区内に在る路線商業地域、近隣商業地域、並びに商住混在地域等。中心となる需要者は当地域と地縁ある法人・個人の他、開発業者等とみられるが、近年は圏外からの投資目的を主眼とした市場参加者も増加傾向にある。不動産市場における供給量が少ないため、需給関係は引続き逼迫気味で地価水準を押し上げている。需要の中心総額価格帯は概ね土地：１．５～３億円、築浅一棟所有不動産：２～４億円台とみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、同一需給圏内に存する規範性の高い成約事例を基礎資料としているが、各補修正率や要因格差率は適正で、実証性に優る。一方、収益価格については、賃料水準や建物建築費、必要諸経費等が適切に想定され理論的ではあるものの、適正水準と認めた還元利回りが現実の市場では確保し得ず、やや説得力に欠ける。よって、比準価格を重視しつつ、収益価格を参酌し、指定基準地や標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(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 － 23	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 846,000 円／㎡	[105.3]／100	100／[100.0]	100／[109.1]	[100.0]／100	817,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+2.0
							交通	0.0		交通	-1.0
						化	環境	0.0	要因	環境	+8.0
						補正	画地	0.0		行政	0.0
							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 杉並(都)　５ － 2	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 1,220,000 円／㎡	[118.0]／100	100／[100.0]	100／[176.7]	[100.0]／100	815,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+5.0
							交通	0.0		交通	+7.0
						化	環境	0.0	要因	環境	+30.0
						補正	画地	0.0		行政	+21.0
							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　736,000 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　+11.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	景気は緩やかに回復しつつも、金融資本市場が変動する中、杉並区の生産年齢人口は微増傾向、新設住宅着工戸数は減少傾向にある。
地域要因	五日市街道沿いの商住混在地域であるが、地域要因に特段の変動はない。強めの投資及び事業開発素地需要が地価上昇を牽引している。
個別的要因	価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特に見られない。