

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月5日提出  
杉並(都)-7 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)-7	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 小林 達哉
鑑定評価額	3,600,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,010,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	490,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月6日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		杉並区久我山一丁目370番4 「久我山1-5-17」				地積 (㎡)	3,566 ( )	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 ( 60, 200 ) 準防、高度(2種)	
	1:1	共同住宅 R C9F1B		中高層の共同住宅、 事務所ビル等が建ち 並ぶ地域		西11m区道、 北側道	水道、 ガス、 下水	久我山 570m		(その他) 地区計画等 ( 80, 200 )	
(2) 近隣 地域	範囲		東 0 m、西 80 m、南 40 m、北 0 m				標準的使用		高層共同住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 58 m、奥行 約 60 m、規模				3,500 ㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	1 1 m区道	交通 施設	久我山駅 南方570m		法令 規制	準工 ( 70, 200 ) 準防 高度(2種) 地区計画等
	地域要因の 将来予測		中高層共同住宅、事務所ビルが混在しているが、将来的には共同住宅地化がより進むものと思料される。共同住宅地需要は極めて旺盛で地価水準は上昇傾向が続いている。								
(3)	最有効使用の判定						高層共同住宅地		(4) 対象基準地 の個別的要 因	角地   	