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）　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社レソシオ
杉並（都）　－2	東京都	区部第８分科会	氏名	不動産鑑定士　南陽　政道

鑑定評価額	67,000,000 円	１㎡当たりの価格	905,000 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］路線価又は倍率	690,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	杉並区高円寺南四丁目８０７番３５「高円寺南４－４０－１０」			②地積（㎡）	74（　　）	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	２中専(60,200)準防高度(２種)
	1:2	住宅 Ｗ３	小規模一般住宅、アパート等が多い住宅地域	南西4m区道	水道 ガス 下水	高円寺 320m	(その他)(70,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　40 m、南　35 m、北　20 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　6.0 m、奥行　約　12.0 m、規模　72 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北４ｍ区道	交通施設	高円寺駅東 320m	法令規制 ２中専(70,160)準防高度(２種)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅、アパート等の低層住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、現状のまま推移するものと予測される。今後の地価は上昇傾向が続くものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　918,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　553,000 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中野区内でＪＲ中央線、東京メトロ丸の内線沿線の住宅地域が中心となる。需要者の中心は中野区、杉並区の居住者であるが、周辺地域からの転入者も見られる。生活利便性が高く都心へのアクセスも優れた住宅地域であり、需給関係は安定している。当該地域においては、規模に応じて幅広い価格帯に需要が認められるが、一次取得者の住宅需要としては、総額で８千万円から１億５千万円までが多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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価格であり説得力を有する。収益価格は土地の収益性を論理的に反映させた価格であるが、収益性よりも居住の快適性等を重視する自己利用目的の需要の多い地域であることから、相対的に説得力は劣るものと思料する。よって、本件評価においては、比準価格を標準として、収益価格を参酌し、指定基準地及び地価公示標準地との均衡にも留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 杉並　－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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -2.0 環境 -1.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 827,000 円／㎡	[103.5]/100	100/[102.0]	100/[96.0]	[104.0]/100	909,000			
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 杉並（都）　－ 18	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -3.0 環境 -1.0 行政 -6.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 768,000 円／㎡	[107.2]/100	100/[105.0]	100/[90.3]	[104.0]/100	903,000			

(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　833,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　不動産需要は底堅く価格の上昇は続いているが、建築費の高騰、金利上昇等が市況の先行きに悪影響を及ぼす可能性も懸念される。
	②変動率　年間　+8.6 %　半年間　%		[地域要因]　成熟した住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。地価は上昇傾向が続いている。
			[個別的要因]　個別的要因に変動はない。