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)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
杉並(都)　－ 3	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　森本　有応

鑑定評価額	248,000,000 円	１㎡当たりの価格	715,000 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]	540,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	杉並区堀ノ内二丁目６４４番４「堀ノ内２－１１－４」			②地積（㎡）	347 ( )	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住居 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） 地区計画等 (70,200)
	1：2	共同住宅 ＲＣ 5	中低層共同住宅を中心とする環七背後の住宅地域	南5.5 m 区道、西側道	水道、ガス、下水	方南町440 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	中層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　25 m、規模　350 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 特にない / 街路 ５．５m区道 / 交通施設 方南町駅　北方440 m / 法令規制 ２住居 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は環状七号線背後の中層共同住宅地として熟成している。地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0 方位 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	719,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	545,000 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隣接区内で、住宅地域としては地積、容積率ともやや大きく、共同住宅及び一般住宅が多く存している住宅地域である。主な需要者は、分譲又は賃貸住宅販売目的の不動産会社、賃貸住宅所有目的の投資家等である。雇用・所得環境の改善の下で、経済政策等による共同住宅地に対する堅調な需要を反映し地価は上昇している。供給される画地の取引規模は様々であるが、土地１㎡当たり７０万円台が需要の中心となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	容積率が２００％と住宅地域では大きく、共同住宅等の賃貸物件も多く見られるが、行政的な規制や賃料の遅効性等により、土地価格に見合う賃料水準の形成が未成熟であるため、収益価格は比準価格より低位に試算された。以上より規範性の高い複数の取引事例から試算された実証的な比準価格を標準としつつ、収益価格も参酌して、指定基準地及び標準地との検討も踏まえ、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 － 30	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 0.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +5.5 / 交通 +2.4 / 環境 +7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 788,000 円／㎡	[104.5]/100	100/[100.0]	100/[115.6]	[100.0]/100	712,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 杉並(都) － 12	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 +4.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -0.4 / 交通 +2.8 / 環境 +18.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 752,000 円／㎡	[107.4]/100	100/[104.0]	100/[108.7]	[100.0]/100	714,000			

(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 660,000 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 +8.3 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	杉並区内の土地取引価格は依然上昇傾向にある。景気は穏やかに回復しているが物価上昇の継続が景気を下押しするリスクとなっている。
			（地域要因）	環状七号線背後に位置する住宅地域。徒歩６分程度にある方南町駅からは都心への直通運行もあり、利便性は良好である。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。