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　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	タイドマーク株式会社
杉並(都)　－ 5	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　髙橋　謙

鑑定評価額	153,000,000 円	１㎡当たりの価格	799,000 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]	620,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	杉並区西荻南二丁目３４３番１７「西荻南２－１１－２」				②地積(㎡)	191 ( )	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		１低専 (60,150) 準防 （その他） 高度地区1種 (70,150)
	1：1.5	共同住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	南西5.4 m 区道	水道、ガス、下水	西荻窪700 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　25ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　15 m、規模　200 ㎡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 ５．４m区道 / 交通施設：西荻窪駅　南方700 m / 法令規制：１低専 (70,150) 準防 高度地区1種		
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅のほか、アパート等も見られる住宅地域である。地域要因に特段の変化はなく、当分の間、現状を維持するものと予測する。地価は上昇傾向で推移している。		

(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　808,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　506,000　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、杉並区並びに隣接市区のうちＪＲ中央線、京王井の頭線沿いの住宅地域である。住宅地、アパート用地等の取引が多く見られ、戸建住宅や住宅地の購入者は一次取得や買い替えの個人が中心であり、アパート用地や分譲用地については不動産業者となる。取引価格の水準は、新築戸建で１億円前後の取引が多く見られ、土地は、平米当たり７０万円台半ば～８０万円台半ば、対象基準地と同規模で総額１．４億円～１．６億円程度が標準的な水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等から取引事例を収集して比較検討を行い、市場性を反映した比準価格を求めている。収益価格は、共同住宅を建築し賃貸することを想定して試算しているが、居住の快適性が重視される住宅地域の特性を反映して、比準価格に比べて低位に求められた。以上より、市場性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、指定基準地との均衡にも留意のうえ、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　－ 13	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 659,000 円／㎡	[104.5]/100	100/[102.0]	100/[87.9]	[104.0]/100	799,000	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +2.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -3.0 / 交通 -6.5 / 要環境 +2.0 / 因行政 -5.0 / 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)　－ 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		
	前年指定基準地の価格 768,000 円／㎡	[107.2]/100	100/[105.0]	100/[101.7]	[104.0]/100	802,000	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +5.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -1.0 / 交通 +2.0 / 要環境 +6.0 / 因行政 -5.0 / 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 740,000 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 +8.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 各種政策の効果等により景気は緩やかに回復している。先行きは、中東情勢の影響、金融資本市場の変動の影響に注意する必要がある。
			(地域要因) 戸建住宅等が建ち並ぶ成熟した住宅地域である。地域要因に特段の変化はない。地価は上昇傾向で推移している。
			(個別的要因) 個別的要因に変動はない。