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　３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	代々木の杜株式会社
杉並(都)　－７	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　岡田　久志

鑑定評価額	4,140,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,160,000 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 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	530,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 12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	杉並区久我山一丁目３７０番４ 「久我山１－５－１７」				②地積（㎡）	3,566 (　　)	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） 地区計画等 (80,200)
	1：1	共同住宅 ＲＣ 9F 1B	中高層の共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ地域	西11 m 区道、 北側道	水道 ガス 下水	久我山570 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　80ｍ、南　40ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	高層共同住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：１１m区道　交通施設：久我山駅南方570 m　法令規制：準工(70,200)　準防　高度(2種)　地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	中高層マンション、事業所等で構成される共同住宅地域。周辺地域も含め今後はマンション建設が進むと思料する。新築分譲マンション市場は堅調で地価も上昇基調にあるが、金利上昇、物価高等の懸念材料も増えている。		

(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　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,170,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　1,150,000　円／㎡

(6)市場の特性	マンション適地である性質から基準地の同一需給圏は広域に把握され、杉並区及び隣接市区の内、各鉄道沿線で中大規模画地が配置される地域一帯である。買手の中心はマンション開発業者だが、資金力のある法人投資家、投資法人等の参入も期待できる。需要に対してマンション素地の供給量は相対的に乏しく、需要が先行し地価が上昇している。価格帯は幅広いが、総額で概ね３０億円台後半～４０億円台での需要が中心になると思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	マンション素地需要により価格が形成される特性の地域で、比準価格は需要が先行する昨今の市場実態を反映している。一方、開発法価格は直近の新築分譲マンション市況と上昇傾向にある建築費相場等を反映し、比準価格とは相互に検証し合う関係にある。当試算においては両試算価格は均衡して求められ、相互にその妥当性を認める関係にあることから、両試算価格を関連付け、同一地点である代表標準地との検討を踏まえ、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　－ 20	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	地域要因の比較
	公示価格 1,090,000 円／㎡	[106.4]／100	100／[103.0]	100／[100.0]	[103.0]／100	1,160,000		標準　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　+3.0 正　行政　0.0 その他　0.0	地域　街路　0.0 交通　0.0 要因　環境　0.0 行政　0.0 その他　0.0

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			標準　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域　街路 交通 要因　環境 行政 その他

(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　1,010,000 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　杉並　－ 20 公示価格　1,090,000 円／㎡ ②変動率　年間　+14.9 %　半年間　+6.4 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：杉並区の人口は微増、土地取引価格は上昇。不安定な国際情勢、金利の上昇傾向が続き、金融経済情勢は厳しさを増しつつある。 地域要因：久我山駅から徒歩７分強、区境に近く住環境の概ね良好な共同住宅地域。マンション用地需要は堅調で地価の上昇基調が続いている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。