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)　－ ８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーアンドエス
杉並(都)　－ ８	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　齊藤　滋

鑑定評価額	134,000,000 円	１㎡当たりの価格	656,000 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]	510,000 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		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	杉並区桃井一丁目２１９番３「桃井１－２３－６」				②地積（㎡）	204 ( )	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 高度(2種) （その他） (70,150)
	1：1	住宅 Ｗ 2	中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域	西5.4 m 区道	水道、ガス、下水	荻窪1.1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　0ｍ、南　100ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14.5 m、　奥行　約　14 m、　規模　200 ㎡程度、　形状 ほぼ正方形		
	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：荻窪駅　北西方1.1 km　法令規制：１低専 (70,150) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層住宅地域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	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　663,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　488,000　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	同一需給圏は主としてＪＲ中央線並びに西武新宿線沿線で、概ね杉並区内の圏域である。需要者の中心は杉並区内及びその周辺地域に居住していた一次取得者層や買い替え取得者層であり、同一需給圏外からの転入者も見られる。雇用・所得環境の改善の下で、杉並区内では住環境が良好な既成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。基準地と同程度の規模の土地で１億３千万～１億４千万が需要の中心価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を基礎にした実証的な価格である。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが低層住宅地であり低位に求められた。周辺には賃貸用アパートも見られるが、基準地は低層住宅地に存し居住の快適性を重視した自用目的の取引が主であり、比準価格は規範性に優れる。以上から、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。

(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 － 38	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 / 補正 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -3.5 / 交通 +5.6 / 環境 +9.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0
	公示価格 708,000 円／㎡	[103.5]/100	100/[102.0]	100/[112.2]	[102.0]/100	653,000			
(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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -0.9 / 交通 +7.3 / 環境 +21.0 / 行政 -5.0 / 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/[122.2]	[102.0]/100	654,000			

(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 612,000 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 +7.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに回復しているが、先行きについては中東情勢や金融資本市場の変動の影響などに注意する必要がある。 地域要因：荻窪駅を最寄駅とする住宅地である。低層住宅地として熟成しており需要は堅調である。 個別的要因：西側道路に接道するほかは個別的要因に特に変動は見られない。