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)-10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市デザイン鑑定株式会社
杉並(都)-10	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　小林　達哉

鑑定評価額	120,000,000 円	１㎡当たりの価格	848,000 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]	650,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	杉並区荻窪二丁目９４番７「荻窪２－７－４」				②地積 (㎡)	141 ( )	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 (50, 100) 準防、高度(1種)
	1.2:1	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	西6.3m区道	水道、ガス、下水	荻窪 890m		(その他) (60, 100)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　40　m、南　20　m、北　30　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　12.5　m、奥行 約　11　m、規模　140　㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 ６．３m区道	交通施設	荻窪駅 南方890m	法令規制	１低専 (60, 100) 準防 高度(1種)
⑤地域要因の将来予測	閑静な戸建住宅地域として成熟しているが、ＪＲ中央線徒歩圏の立地に着目した分譲戸建住宅、賃貸住宅も見受けられる。今後も地価水準は上昇傾向になると予測される。							

(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　860,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　490,000 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中央線沿いの住宅地域で、杉並区を中心に中野区等周辺市区にも及ぶ。需要の中心は居住目的の個人であるが、アパート経営を目論む投資家のほか建売業者も考えられる。杉並区の住宅地取引市場は概ね堅調で、同一需給圏においても同様の傾向と思料される。土地は１００～１２０㎡程度で総額８～９千万円台、戸建は敷地細分化の上９千万円台程度が需要の中心価格帯と見られる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模戸建住宅が多い地域であるが、一部にはアパート等も見られ、同一需給圏内の類似地域等から多数の信頼性ある取引事例等の資料が収集できた。また、基準地の需要目的は自己居住用が中心であるが、賃貸用もある。従って、取引市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、地価公示標準地及び指定基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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地	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			地域要因	
	標準地番号 杉並-31						標準化補正	街路	0.0		街路 +1.0
	公示価格 973,000 円/㎡	[103.6] / 100	100 / [104.0]	100 / [115.8]	[102.0] / 100	854,000		交通	0.0		交通 +3.3
								環境	0.0		環境 +11.0
								画地	+4.0		行政 0.0
								行政	0.0		その他 0.0
								その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討	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			地域要因	
	杉並（都）-24						標準化補正	街路	0.0		街路 -0.9
	前年指定基準地の価格 790,000 円/㎡	[107.3] / 100	100 / [105.0]	100 / [97.2]	[102.0] / 100	847,000		交通	0.0		交通 +4.3
								環境	0.0		環境 -6.0
								画地	+5.0		行政 0.0
								行政	0.0		その他 0.0
								その他	0.0		

(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 790,000 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 +7.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	杉並区は人口、世帯数共増加傾向となっている。金利及び物価上昇等が懸念されるが、経済状況は良好で、住宅地需要は堅調である。
			[地域要因]	ＪＲ中央線徒歩圏の立地であるため、居住用、賃貸用共住宅需要は底堅く、地価は上昇基調である。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。