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　４日提出
杉並(都)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オークリサーチ
杉並(都)　－ 11	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　樫野　匡彦

鑑定評価額	208,000,000 円	１㎡当たりの価格	960,000 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]	730,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30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	杉並区荻窪四丁目５４番４「荻窪４－２７－１１」				②地積（㎡）	217 ( )	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中専 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） 地区計画等 (70,200)
	1：2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北東5.4 m 区道	水道、ガス、下水	荻窪430 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　60ｍ、南　60ｍ、北　45ｍ				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　20 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	荻窪駅南東方430 m	法令規制	１中専 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、ＪＲ荻窪駅徒歩圏内に在る、一般住宅の他、共同住宅も見られる住宅地域であり、今後暫くは現状のまま推移と予測した。地価は好立地条件に着目した堅調な需要に支えられ、引続き上昇基調と予測する。						

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	969,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	774,000 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、主に杉並区、及び周辺市区内のうち、住環境が相対的に優良、かつ、容積率が比較的高い住宅地域である。需要者の中心は、都内外在住の富裕層若しくは不動産業者であるが、利便性の高さも兼ね備える住宅地域のため、一部に投資目的の市場参加者も見られる。需要が旺盛な一方、供給は限定的で需給均衡が逼迫した状態にある。市場の中心価格帯は土地が対象基準地と同規模程度で総額２億円前後、新築戸建物件で２．２～２．７億円台とみられる。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規模・容積率等の他、配分法の適否につき規範性が高い試算値を中心に求められ、客観的で説得力が高い。一方、収益価格は相対的に低位に試算された。近隣地域は荻窪駅徒歩圏内の住宅地域として成熟し、投資目的の共同住宅利用も見受けられるが、土地元本相当価値に見合う賃料水準を得られる状態までには至っていない。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、指定基準地、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　－ 31	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 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 +4.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 973,000 円／㎡	[104.0]／100	100／[104.0]	100／[102.4]	[101.0]／100	960,000		地 街路 +2.0 / 域 交通 -3.0 / 要 環境 +15.0 / 因 行政 -10.0 / 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)　－ 24	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 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 +5.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 790,000 円／㎡	[107.3]／100	100／[105.0]	100／[85.6]	[101.0]／100	953,000		地 街路 0.0 / 域 交通 -2.0 / 要 環境 -3.0 / 因 行政 -10.0 / 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 872,000 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 +10.1 %	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つつも、金融資本市場が変動する中、杉並区の生産年齢人口は微増傾向、新設住宅着工戸数は減少傾向にある。
地域要因	荻窪駅の徒歩圏内に位置する成熟した住宅地域であるが、地域要因に特段の変動はない。富裕層等の引合いが強く地価は上昇基調にある。
個別的要因	価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特に見られない。