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)　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
杉並(都)　－ 13	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　森本　有応

鑑定評価額	65,100,000 円	１㎡当たりの価格	794,000 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]	600,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	杉並区高円寺北四丁目４４７番６「高円寺北４－９－１１」			②地積(㎡)	82 ( )	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) （その他） (60,100)
	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4.5 m 区道	水道、ガス、下水	高円寺900 m	

(2)近隣地域	①範囲	東 180ｍ、西 15ｍ、南 50ｍ、北 0ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.5 m、 奥行 約 13 m、 規模 85 ㎡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 ４．５m区道	交通施設	高円寺駅 西方900 m	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	ＪＲ中央線沿線を中心とした、一般住宅や共同住宅が多く建ち並ぶ低層住宅地域として成熟しており、当面は現状を維持していくものと予測される。住宅地の需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。					

(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 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	798,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	508,000 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杉並区内でＪＲ中央線沿線の最寄駅から徒歩圏内の住宅地域。需要者の中心は居住目的の一次取得者及び買替取得者であるが、建売業者等も見られる。景気は穏やかに回復してきており、ＪＲ中央線沿線で最寄駅から徒歩圏内にある住宅地への需要は根強く、地価水準は引き続き上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、基準地と同程度の規模の土地で６千万円台半ば程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅や共同住宅が多く建ち並ぶものの、市場特性として大半が戸建住宅利用であり、居住の快適性等が重視され、取引価格の水準を指標に価格形成がなされている住宅地域に存するため、収益価格は、賃料水準が土地価格に見合わず低位に試算された。以上より基準地と類似性の高い事例から試算された実証的な比準価格を標準としつつ、収益価格も参酌して、指定基準地及び標準地との検討も踏まえ、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 － 2	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 827,000 円／㎡	[103.5]／100	100／[102.0]	100／[105.8]	[100.0]／100	793,000		標準	街路	0.0	地域	街路 -0.5
									交通	0.0		交通 +5.6
								化	環境	0.0	要因	環境 -5.0
								補正	画地	+2.0		行政 +6.0
									行政	0.0		その他 0.0
									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／[99.0]	[100.0]／100	792,000		標準	街路	0.0	地域	街路 0.0
									交通	0.0		交通 +4.8
								化	環境	0.0	要因	環境 -5.5
								補正	画地	+5.0		行政 0.0
									行政	0.0		その他 0.0
									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 735,000 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価格変動形成要因の	(一般的要因)	杉並区内の土地取引価格は依然上昇傾向にある。景気は穏やかに回復しているが物価上昇の継続が景気を下押しするリスクとなっている。
			(地域要因)	戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は見られず、地価は上昇傾向となっている。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。