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)　－ 14　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)　－ 14	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　樫野　匡彦

鑑定評価額	91,500,000 円	１㎡当たりの価格	658,000 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]	500,000 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	杉並区高井戸東四丁目１０５４番１１１「高井戸東４－２６－１４」			②地積（㎡）	139 ( )	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)
	1：1.2	住宅 W 2	一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域	南東4 m 区道	水道、ガス、下水	浜田山870 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　15ｍ、南　30ｍ、北　12ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　13 m、規模　140 ㎡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、４m区道　交通施設：浜田山駅北西方870 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	中規模一般住宅が多く見られる住宅地域であるが、総額の市場性から一般住宅の敷地の分割・小規模化が進行しており、今後もこの傾向で推移するものと思料した。地価は概して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　+4.0

(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　418,000　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、杉並区内の京王井の頭線沿線等の駅徒歩圏内に存する住宅地域である。主な需要者は、都心へのアクセスと住環境を重視する一次取得者、買い替え取得者層、並びに再販業者等である。近隣地域は、最寄駅から概ね徒歩１１分程度の熟成した住宅街にあり、需要は堅調である。近年は細分化された建売住宅も多く見受けられるが、対象基準地と同規模程度の市場の中心価格帯は、土地総額で９千万円前後、新築建売総額で１．０～１．１億円前後と認めた。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅の他、アパートも見られる住宅地域であるが、共同住宅を想定した収益価格については、土地価格に見合う賃料収入が得られず、また、高度利用が公法上の規制により制約されている為、相対的に低位に試算された。近隣地域は快適性を重視する住宅地域の為、本件においては、規範性の高い取引事例を基に市場性が適正に反映されている比準価格を標準に、収益価格を参酌し、共通地点である代表標準地にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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　－ 51	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 / 補画地 +4.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 0.0 / 要環境 0.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 627,000 円／㎡	[104.9]/100	100/[104.0]	100/[100.0]	[104.0]/100	658,000			

(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 / 交通 / 化環境 / 補画地 / 正行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 要環境 / 因行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(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 615,000 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 － 51 公示価格 627,000 円／㎡ ②変動率 年間 +7.0 % 半年間 +4.9 %	③価格変動形成要因の	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：既成の標準住宅地域として熟成したエリアであり、地域要因に大きな変動はないが、需給関係が逼迫しているため地価は上昇傾向にある。 個別的要因：個別的要因に変動はない。