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)　－ 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京総合不動産
杉並(都)　－ 15	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　橋本　恵美子

鑑定評価額	60,600,000 円	１㎡当たりの価格	697,000 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]	540,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 20日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	杉並区善福寺二丁目３８番５「善福寺２－３－１２」			②地積（㎡）	87 (　　)	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）
	1：1.5	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	西4.5 m 区道	水道、ガス、下水	西荻窪1.1 km	(60,100)

(2)近隣地域	①範囲	東　40 m、西　40 m、南　40 m、北　40 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　8 m、奥行　約　11 m、規模　88 ㎡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	西荻窪駅北西方1.1 km	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	低層の戸建住宅が多くみられる成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。今後も当面は現状のまま推移すると思料する。地価は上昇傾向にあると予測する。						

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　701,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　387,000 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、杉並区及び周辺のＪＲ・私鉄沿線の住宅地域で、需要者は杉並区及び周辺区からの一次取得者層及び買い替え取得者層が中心であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。駅から距離のある地域についても、住環境が良好であることから一定の需要を有し、地価は上昇傾向がみられる。当該基準地規模における土地総額の市場の中心価格帯は６千万円前後となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地の存する地域は、低層の戸建住宅が多く建ち並んでおり、自己利用目的の取引が中心であることから、市場参加者の価格決定においては、収益性よりも居住の快適性が重視されると思料した。よって、市場性を反映した比準価格が説得力が高いと判断してこれを重視し、収益価格を参酌して、地価公示標準地・指定基準地との均衡にも考慮して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　－ 49	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	地　街路 +0.9	
	公示価格 605,000 円／㎡	[103.5]/100	100/[101.0]	100/[90.8]	[102.0]/100	696,000		準　交通 0.0	域　交通 -4.3	
								化　環境 0.0	要　環境 -4.0	
								補　画地 +1.0	因　行政 -2.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指定基準地から検討の基準地	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　街路 0.0	地　街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 768,000 円／㎡	[107.2]/100	100/[105.0]	100/[114.8]	[102.0]/100	697,000		準　交通 0.0	域　交通 +7.3	
								化　環境 0.0	要　環境 +7.0	
								補　画地 +5.0	因　行政 0.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 653,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：世界経済情勢や金利上昇等がリスクとなっているものの、国内景気は回復傾向が続いている。区内の不動産需要は堅調に推移している。
	②変動率　年間 +6.7 %　半年間 %		地域要因：成熟した戸建住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。一定の需要を有する地域で、地価は上昇傾向がみられる。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。