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)　－ 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーアンドエス
杉並(都)　－ 16	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　齊藤　滋

鑑定評価額	69,500,000 円	１㎡当たりの価格	615,000 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]	480,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22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	杉並区善福寺四丁目２６７番１０ 「善福寺４－２３－３」			②地積（㎡）	113 (　　)	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 (40,80) 準防 高度(1種) （その他） (50,80)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	南東5.4 m 区道	水道、ガス、下水	上石神井1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	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　13.5 m、規模　110 ㎡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：上石神井駅　南西方 1.1 km 法令規制：１低専 (50,80) 準防 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層住宅地域として熟成している。地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。		

(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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　615,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　318,000　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西武新宿線並びにＪＲ中央線沿線で、概ね杉並区内の圏域である。需要者の中心は杉並区内及びその周辺地域に居住していた一次取得者層や買い替え取得者層であり、同一需給圏外からの転入者も見られる。雇用・所得環境の改善の下で、杉並区内では住環境が良好な既成住宅地に対する堅調な需要を反映し、地価は上昇している。土地は５０～６０万円台／㎡、新築戸建住宅は８～９千万台の物件が需要の中心となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を基礎にした実証的な価格である。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが低層住宅地に位置しており低位に求められた。周辺には中小規模の戸建住宅が多く見られ、基準地は低層住宅地に存し居住の快適性を重視した自用目的の取引が主であり、比準価格は規範性に優れる。以上から、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。

(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					
	公示価格 605,000 円／㎡	[103.4]/100	100/[101.0]	100/[104.9]	[104.0]/100	614,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	-1.0
								環境	0.0		環境	+6.0
								画地	+1.0		行政	0.0
								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)　－ 25	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 564,000 円／㎡	[108.0]/100	100/[102.0]	100/[101.0]	[104.0]/100	615,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+10.0
								環境	0.0		環境	-10.0
								画地	+2.0		行政	+2.0
								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　582,000 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　+5.7 %　半年間　%	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ているが、先行きについては中東情勢や金融資本市場の変動の影響などに注意する必要がある。
			（地域要因）	西武新宿線上石神井駅を最寄り駅とする閑静な住宅地である。低層住宅地として熟成しており需要は堅調である。
			（個別的要因）	南東側道路に接道するほかは個別的要因に特に変動は見られない。