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)　－ 17　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西武不動産鑑定株式会社
杉並(都)　－ 17	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　安東　宏晃

鑑定評価額	125,000,000 円	１㎡当たりの価格	738,000 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]	570,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27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	杉並区天沼一丁目４０７番７「天沼１－８－４」				②地積（㎡）	170 ( )	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 （その他） 高度(2種) (70,160)
	1：1	住宅 ＬＳ 2	中小規模一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域	西4 m 区道	水道 ガス 下水	荻窪700 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　50ｍ、南　25ｍ、北　75ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　13 m、規模　170 ㎡程度、形状 正方形		
	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：荻窪駅　北東方700 m / 法令規制：１中専(70,160) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域はＪＲ中央線沿線における既成の住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間は現状を維持すると予測する。地価は当面の間、上昇傾向が継続すると予測する。		

(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　745,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　499,000　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	基準地と代替関係が成立する圏域（同一需給圏）は杉並区及びその周辺区内における住宅地域であり、主な市場参加者は自己居住用の住宅を志向するエンドユーザーである。同一需給圏の中でも天沼エリアは、中央線沿線沿いの住宅用地としては、比較的検討しやすい価格水準であり、中心価格帯は、土地については標準的な規模で１億円～１．３億円程度、小規模な住宅で１億円弱程度と考えられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用にあたっては、周辺類似地域から取引事例を収集することができたため、比準価格は説得力を有する。一方、収益性を反映した収益価格は理論的な価格であるが、上記市場参加者は居住の快適性を重視する傾向がある。以上より、本件では市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格を参酌し、地価公示標準地及び指定基準地の価格水準との検討を踏まえ、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　－ 38	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 +2.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 / 交通 +1.0 / 環境 +0.5 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 708,000 円／㎡	[103.7]／100	100／[102.0]	100／[99.5]	[102.0]／100	738,000			

(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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 +5.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 / 交通 +2.0 / 環境 +12.0 / 行政 -6.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 768,000 円／㎡	[107.2]／100	100／[105.0]	100／[108.5]	[102.0]／100	737,000			

(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 679,000 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 +8.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	杉並区の住宅地は人口・世帯数共に微増傾向にあり、金利・物価の上昇懸念あるものの、宅地需要は引き続き安定的に強含みである。
			(地域要因)	ＪＲ中央線沿線駅から徒歩圏の利便性が高い住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動要因はみられない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。