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)　－ 20　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日興不動産鑑定所
杉並(都)　－ 20	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　栗原　友美

鑑定評価額	274,000,000 円	１㎡当たりの価格	965,000 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]	740,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 19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	杉並区永福三丁目２５３番３「永福３－２３－１１」				②地積(㎡)	284 ( )	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 3	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北11 m 区道	水道、ガス、下水	西永福290 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　90ｍ、南　0ｍ、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　13 m、奥行　約　23 m、規模　300 ㎡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、１１m区道	交通施設	西永福駅南東方290 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	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域として熟成しており、当面の間現状を維持するものと予測する。地価水準は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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　976,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　467,000　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、主に杉並区及び周辺市区における優良住宅地域であり、需要者は、一次取得者層及び買替取得者層が中心である。利便性に優れ、品等が高い閑静な住宅地域であり、同一需給圏外からの転入者もみられる。希少性が高い区内有数の優良住宅地域であり、需要は根強いが供給は少なく、地価は上昇基調が続いている。需要の中心となる価格帯は、総額２億円台である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い閑静な優良住宅地域である。賃貸需要も見られるが、収益性よりも居住の快適性を重視する地域であるため、収益価格はやや低位に試算されたものと思料する。自用目的の取引が中心であるため、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を参酌することとし、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 － 33	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 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 931,000 円／㎡	[103.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	965,000			

(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 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 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 900,000 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 － 33 公示価格 931,000 円／㎡ ②変動率 年間 +7.2 % 半年間 +3.7 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	中東情勢、金融市場の影響等により先行きは不透明であるが、景気は緩やかに回復している。区内の不動産需要は堅調である。
			(地域要因)	住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動は見られない。
			(個別的要因)	個別的要因に特に変動は見られない。