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)　－ 21　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　米山
杉並(都)　－ 21	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　渡邉　剛

鑑定評価額	196,000,000 円	１㎡当たりの価格	853,000 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]	660,000 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	杉並区浜田山三丁目９１９番３２外 「浜田山３－１５－１４」			②地積（㎡）	230 (　　)	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 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	東6 m 区道	水道、ガス、下水	浜田山450 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　90ｍ、南　60ｍ、北　25ｍ	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　20 m、規模　220 ㎡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、６m区道　／　交通施設：浜田山駅東方450 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	中規模住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移するものと思われる。地価は上昇傾向で推移していくと予測する。		

(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　862,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　491,000　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、主として京王井の頭線、京王線、東京メトロ丸ノ内線沿線に存する杉並区及び隣接区の住宅地域。需要者は区内外の一次取得者及び買替取得者層が中心であるが、不動産業者等も見られる。渋谷等都心部へのアクセスや住環境が良好な住宅地域で、需要の堅調な状況が継続しており地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は土地が１００㎡で８千～９千万円、新築の戸建住宅が１億～１億２千万円、基準地と同程度の画地規模で土地が２億円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の取引が中心である。また、周辺には共同住宅等も見られ収益目的の取引もあるが、収益性よりも居住の快適性等が重視される住宅地域に存しており、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。従って、実証的かつ客観的な比準価格を重視し、収益価格を参酌として、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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　－ 22	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 797,000 円／㎡	[103.7]／100	100／[104.0]	100／[95.1]	[102.0]／100	852,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
								交通	0.0		交通	-2.0
								環境	0.0		環境	-2.0
								画地	+4.0		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)　－ 20	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 900,000 円／㎡	[107.2]／100	100／[100.0]	100／[115.7]	[102.0]／100	851,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+8.0
								画地	0.0		行政	0.0
								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　796,000 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　+7.2 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	区の人口は微増、取引価格は上昇傾向にある。物価上昇、中東情勢、政策金利引き上げ等の影響が懸念されるが、景気は緩やかに回復。
			（地域要因）	区南部に位置する最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域で、住環境は良好である。地域要因に特段の変化はない。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。