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)　－ 23　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)　－ 23	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　栗原　友美

鑑定評価額	87,300,000 円	１㎡当たりの価格	567,000 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]	430,000 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	杉並区今川四丁目１４０番２「今川４－１７－４」			②地積(㎡)	154 ( )	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)
	1：1.2	住宅 W 3	中規模一般住宅の中にアパート等もある住宅地域	南5.5 m 区道	水道、ガス、下水	上井草1.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	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　13.5 m、規模　150 ㎡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、５．５m区道　交通施設：上井草駅南方1.4 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	主に一般住宅が建ち並ぶ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　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　573,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　376,000　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、概ね杉並区及び周辺区における西武新宿線沿線を中心とした各線各駅の住宅地域であり、需要者は、一次取得者層及び買替取得者層が中心である。最寄り駅からはやや遠いもののバス便も充実し、閑静な住宅地域として熟成しており、需要は底堅い。景気は緩やかに回復しており、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、土地は総額８～９千万円程度、新築分譲住宅は規模が小さく９千万円台である。
(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、指定基準地及び地価公示標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 － 12	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 街路 0.0 交通 +1.0 要環境 -4.0 因行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 514,000 円／㎡	[104.0]／100	100／[102.0]	100／[97.0]	[105.0]／100	567,000			
(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	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 街路 0.0 交通 +14.0 要環境 -3.0 因行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 564,000 円／㎡	[108.0]／100	100／[102.0]	100／[110.6]	[105.0]／100	567,000			

(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 525,000 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 +8.0 % 半年間 %	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。