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)　－ 25　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	タイドマーク株式会社
杉並(都)　－ 25	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　髙橋　謙

鑑定評価額	54,800,000 円	１㎡当たりの価格	609,000 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]	470,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	杉並区下井草三丁目１７２番１８ 「下井草３－３５－１８」			②地積（㎡）	90 ( )	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 （その他） 高度地区1種 (60,100)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	中小規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域	東5.4 m 区道	水道、ガス、下水	下井草270 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　50ｍ、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　8.5 m、奥行　約　11 m、規模　95 ㎡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：下井草駅　南西方270 m 法令規制：１低専 (60,100) 準防 高度地区1種		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏内にある街区、画地が整然とした住宅地域であり、利便性と居住の快適性に優れる。地域要因に特段の変化はなく、当分の間、現状を維持するものと予測する。地価は上昇傾向で推移している。		

(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　613,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　425,000　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、杉並区並びに隣接する中野区等のうち、西武新宿線沿いに形成される住宅地域である。取引の中心は、戸建住宅や住宅地であり、その他、アパート等の投資用不動産も見られる。戸建住宅や住宅地の購入者は、一次取得や買い替えの個人が中心であり、分譲用地、アパート用地等については主に不動産業者である。取引価格の水準は、新築戸建で７，０００万円～９，０００万円、土地は５，０００万円～６，０００万円の取引が多く見られる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一沿線の類似地域等から規範性の高い取引事例を採用して比較検討を行い、市場性を反映した価格を求めている。収益価格は、良好な住環境が形成されている地域にあり、取引においては収益性よりも居住の快適性が重視される傾向にあることを反映して、比準価格に比べて低位に試算された。以上より、地域における市場の特性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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 － 28	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 準 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 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 585,000 円／㎡	[104.1]／100	100／[102.0]	100／[100.0]	[102.0]／100	609,000			

(9)指定基準地の検討	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 域 交通 要 環境 因 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　564,000 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 － 28 公示価格　585,000 円／㎡ ②変動率　年間　+8.0 %　半年間 +4.1 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：各種政策の効果等により景気は緩やかに回復している。先行きは、中東情勢の影響、金融資本市場の変動の影響に注意する必要がある。 地域要因：最寄駅から徒歩圏内にある街区、画地が整然とした住宅地域である。不動産取引は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。