

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットアドバンス
狛江(都) - 2	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 粕谷 明子 印

鑑定評価額	37,600,000 円	1㎡当たりの価格	342,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月]	270,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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					

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		狛江市元和泉三丁目2655番6「元和泉3-1-21」				②地積(㎡)	110	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(40,80)			
	1:1.5	住宅W 2	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域		北5 m市道	水道、ガス、下水	和泉多摩川240 m		高度(1種)(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 25 m、北 50 m				②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 13 m、規模 110 ㎡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、5m市道路	交通施設	和泉多摩川駅北方240 m	法令規制	1 低専(40,80)高度(1種)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等がみられる駅に近い住宅地域である。当面、現状を維持して推移していくものと予測する。										
(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 342,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 191,000 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	同一需給圏は狛江市、調布市南部、世田谷区西部の小田急線、京王線沿線駅の徒歩圏の住宅地域である。需要者は同一需給圏の居住者が多いが、都心部へ通勤する同一需給圏外のサラリーマン世帯等も考えられる。最寄駅まで近く利便性良好な住宅地域であり、需要は底堅い。市場において中心となる価格帯は、土地は100～120㎡程度で3,000万円～4,500万円程度、新築の戸建住宅で4,500万円～6,000万円程度となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、アパート等もみられるが、自用の戸建住宅を中心とした取引が多く、賃料獲得を目的とした賃貸収益性よりも資産性や居住の快適性、利便性等を重視した取引が多いため、地価形成における収益性の影響は僅少である。したがって、収益価格よりも比準価格が市場の実態をより強く反映しており、説得力を有する。以上から、本件においては比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準	街路	0.0	地 街路	-2.0
	標準地番号							準	交通	0.0	域 交通	-5.0
	狛江	- 12							化	環境	0.0	要 環境
	公示価格	[101.0]	100	100	[100.0]	342,000	補	画地	+4.0	因 行政	0.0	
	318,000 円/㎡	100	[104.0]	[90.3]	100		正	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	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	地 街路	-2.0
	狛江(都)	- 1						準	交通	0.0	域 交通	-4.0
								化	環境	0.0	要 環境	+6.0
	前年指定基準地の価格	[102.1]	100	100	[100.0]	342,000	補	画地	0.0	因 行政	0.0	
	334,000 円/㎡	100	[100.0]	[99.7]	100		正	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			③価格変動形成要因	{ 一般的要因 }	市内の不動産取引はコロナ禍により一時停滞していたが、昨年夏以降回復し、需給バランスによっては地価の上昇エリアもみられている。						
	■継続 □新規											
	前年標準価格 335,000 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	-		{ 地域要因 }	和泉多摩川駅から近く、狛江駅からも徒歩圏の利便性良好な地域である。							
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間 +2.1 %	半年間 %									
				{ 個別的要因 }	画地規模、街路条件は概ね標準的と判断される。個別的要因に変動はない。							