

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 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) - 3 | 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 | 31,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 290,000 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] | 235,000 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                                                                                                                                                                                                                 |                                                      |                       |          | 狛江市中和泉五丁目3 2 8 番 2 2<br>「中和泉 5－1 9－1 8」 |                                                                |                   |                   | ②地積 (㎡)      | 109      | 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)      |                   |              |          |                     |
|                             | 台形 1：1.2                                                                                                                                                                                                                          | 住宅 W 2                                               | 一般住宅のほかアパート等もみられる住宅地域 | 西 4 m 市道 | 水道、ガス、下水                                | 国領1.4 km                                                       | 高度(1種) (その他)      |                   |              |          |                     |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                               | 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡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 4 m市道       | 交通施設              | 国領駅南東方1.4 km | 法令規制     | 1 低専 (40,80) 高度(1種) |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                        | 一般住宅のほかアパート等もみられる既成の住宅地域である。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 +2.0           |              |          |                     |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                           | 比準価格 290,000 円/㎡                                     |                       |          |                                         |                                                                |                   |                   |              |          |                     |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                             | 収益価格 144,000 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                   | 同一需給圏は小田急線、京王線沿線の狛江市、調布市南部の住宅地域である。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。最寄駅まで距離をやや要するが、バス便によって小田急線と京王線の利用も可能である。市場において中心となる価格帯は、土地は1 0 0～1 2 0 ㎡程度で3, 0 0 0 万円～3, 5 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で4, 5 0 0 万円～5, 5 0 0 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) 公規価示価格と格しをた             | ①□代表標準地 ■標準地                                                                                                                                                                                                                      | 標準地番号                                                | 狛江                    | 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 | 地域街路 0.0            |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                                                              |                                                      | [100.4]               | 100      | 100                                     | [102.0]                                                        | 292,000           | 標準交通 0.0          | 地域交通 +2.0    |          |                     |
|                             | 287,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                                       |                                                      | 100                   | [105.0]  | [ 95.9]                                 | 100                                                            |                   | 標準環境 0.0          | 地域環境 -6.0    |          |                     |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                                          | 狛江(都)                                                | 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               | 標準画地 +5.0    | 要因行政 0.0 |                     |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                                                        |                                                      | [102.1]               | 100      | 100                                     | [102.0]                                                        | 290,000           | 標準行政 0.0          | その他 0.0      |          |                     |
|                             | 334,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                                       |                                                      | 100                   | [100.0]  | [119.8]                                 | 100                                                            |                   | 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価格変動状況要因の                              | 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 288,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                        |                                                      |                       |          |                                         | 駅から距離を要するが、バスにより小田急線と京王線の利用が可能である。                             |                   |                   |              |          |                     |
|                             | 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                                                                                                                                                                                                 |                                                      |                       |          |                                         | 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。                             |                   |                   |              |          |                     |
|                             | □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                        |                                                      |                       |          |                                         |                                                                |                   |                   |              |          |                     |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                                              | 年間 +0.7 %                                            | 半年間 %                 |          |                                         |                                                                |                   |                   |              |          |                     |