

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社不動産市場科学研究所 |
| 狛江(都) - 3 | 東京都 | 多摩第2   | 氏名  | 不動産鑑定士 浅利 隆文   |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 31,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 293,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |            |             |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 2 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年1月] | 235,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 6 月 29 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                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 狛江市中和泉五丁目328番22<br>「中和泉5-19-18」   |                       |                |                 | 地積 (㎡)                 | 109   | 法令上の規制等   |
|                             | 形状   | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況           | 接面道路の状況        | 供給処理施設状況        | 主要な交通施設との接近の状況         | 1 低専 (40,80) 高度(1種) (その他)   |   |
|                             | 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               |   |   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m   |                       |                | 標準的使用           | 低層住宅地                  |   |   |
|                             | 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         |   |   |
|                             | 地域的特性  | 特記 特になし   |                       | 街 標準方位北 4 m 市道 | 交通 国領駅南東方1.4 km | 法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) | 規制  |   |
| (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  | 293,000 円/㎡           |                |                 |                        |   |   |
|                             | 収益還元法  | 収益価格  | 148,000 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。主な需要者の中心は、上記圏内に居住し、都内へ通勤するサラリーマン層等が考えられる。当該地域は、最寄駅からやや距離があるもののバス便もあり、相応の需要が見込まれる。市場での中心価格帯は、新規に開発分譲した場合の土地の規模は35坪前後、中心価格帯は95万円～110万円/坪前後、土地総額は3,500万円前後で、新築戸建住宅の総額は5,000万円程度である。 |   |                       |                |                 |                        |   |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 2 試算価格に適用された資料の規範性は同等と考えられる。近隣地域の状況は、一般住宅のほかアパート等もみられる住宅地域が形成されているものの、土地の取引は、主に自己居住目的の取引が中心であり、市場参加者にとって、居住快適性や利便性が土地価格形成の主要な指標となっている。よって、実証的かつ市場参加者の行動を反映した比準価格を標準に収益価格は参考止め、指定基準地及び近隣の標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。 |   |                       |                |                 |                        |   |   |
| (8) 公価標準価格と格しをた             | 代表標準地 標準地  | 時点修正  | 標準化補正                 | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較        | 対象基準地の規準価格 (円/㎡)       | 内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -0.5 化 環境 0.0 要 環境 -3.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 |   |
|                             | 狛江 - 10  |   |                       |                |                 | 294,000                |   |   |
| (9) 指か定ら基の準換地討              | 指定基準地番号  | 時点修正  | 標準化補正                 | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較        | 対象基準地の比準価格 (円/㎡)       | 内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +6.0 化 環境 0.0 要 環境 +14.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 |   |
|                             | 狛江(都) - 1  |   |                       |                |                 | 294,000                |   |   |
| (10) 対年象標の基準換準価討地格の等前か      | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 290,000 円/㎡  |   | 価格変動状況 要因             | 標準化補正          | 地域要因の比較         | 個別的要因の比較               | 対象基準地の比準価格 (円/㎡)  | 内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +6.0 化 環境 0.0 要 環境 +14.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 |
|                             | - 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/㎡   |   |                       |                |                 |                        |   |   |
| 変動率 年間 +1.0 % 半年間 %         |  | 新型コロナウイルス感染症対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進む中で、企業収益は、一部に弱さがみられるものの、景気は改善している。<br>一般住宅のほかアパート等もみられる住宅地域で、需要は概ね底堅い。依然コロナ禍ではあるものの、地価は概ね堅調である。<br>方位の優位性はあるが、地域内においてほぼ標準的な画地である。特に個別的要因の変動はなく、市場競争力は普通程度と考えられる。 |                       |                |                 |                        |   |   |