

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社アセットリサーチ   |
| 狛江(都) - 4 | 東京都 | 多摩第2   | 氏名  | 不動産鑑定士 小川 智達 印 |

|       |              |          |               |
|-------|--------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 33,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 352,000 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] | 275,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月28日  | (5)価格の種類 | 正常価格     | 路線価又は倍率 | 倍率種別     | 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                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  | 狛江市東和泉一丁目2450番4外「東和泉1-34-36」 |                 |         |                                                  | 地積 (㎡)                                              | 96           | 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 中専 (60,200) 準防           |                              |  |  |
|                             | 台形 1:2.5                                                                                                                                                                                                             | 住宅 S 3                                                                           | 中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域       |                 | 西4 m 市道 | 水道、ガス、下水                                         | 狛江360 m                                             |              |          | 高度(2種最高25m) (その他) (70,160) |                              |  |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                   | 東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 60 m                                                      |                              |                 |         | 標準的使用                                            | 低層住宅地                                               |              |          |                            |                              |  |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                            |                                                                                  | 間口 約 6 m、奥行 約 16 m、規模        |                 |         |                                                  | 96 ㎡程度、形状 ほぼ長方形                                     |              |          |                            |                              |  |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                | 特記事項 特筆すべき事項はない。                                                                 |                              | 街路 基準方位北、4 m 市道 |         | 交通施設                                             | 狛江駅南西方360 m                                         |              |          | 法令規制                       | 1 中専 (70,160) 準防 高度(2種最高25m) |  |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                            | 近隣地域は、中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域として成熟しており、当分の間は現状を維持するものと予測される。地価水準は上昇傾向が続くものと予測される。 |                              |                 |         |                                                  |                                                     |              |          |                            |                              |  |  |
| (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 353,000 円 / ㎡                                                               |                              |                 |         |                                                  |                                                     |              |          |                            |                              |  |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                | 収益価格 266,000 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小田原線沿線における徒歩圏の住宅地域であり、主な需要者は狛江市及びその周辺地域に居住する一次取得者や買換取得者である。当該地域は、狛江駅より徒歩約4分に位置する戸建住宅・アパート等が見られる住宅地域である。交通接近条件に優れており、住環境は良好であるため需要は多い地域である。需要の中心価格帯は、土地は4千万円台、新築戸建住宅は6千万円前半である。                              |                                                                                  |                              |                 |         |                                                  |                                                     |              |          |                            |                              |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域にはアパート等も見られるものの、主な需要者は自己の居住を目的として購入する戸建住宅指向の個人であり、収益価格は比準価格よりもやや低位に求められた。比準価格は規範性の高い取引事例から求められた実証性の高い価格であり、説得力を有する。当該地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、居住の快適性を重視する需要が多いため、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基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) 公規価示価格と格しをた             | □代表標準地 ■標準地 標準地番号 狛江 - 8                                                                                                                                                                                             |                                                                                  | 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 訳          | 標準街路 0.0 | 地域街路 +3.0                  |                              |  |  |
|                             | 公示価格 373,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                   |                                                                                  | [101.2]                      | 100             | 100     | [102.0]                                          | 352,000                                             |              | 標準交通 0.0 | 地域交通 -2.0                  |                              |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                  | 100                          | [102.0]         | [107.1] | 100                                              |                                                     |              | 標準環境 0.0 | 要因環境 +4.0                  |                              |  |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 狛江(都) - 1                                                                                                                                                                                                    |                                                                                  | 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 訳          | 標準街路 0.0 | 地域街路 0.0                   |                              |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 334,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                             |                                                                                  | [102.1]                      | 100             | 100     | [102.0]                                          | 353,000                                             |              | 標準交通 0.0 | 地域交通 -4.0                  |                              |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                  | 100                          | [100.0]         | [98.6]  | 100                                              |                                                     |              | 標準環境 0.0 | 要因環境 +7.0                  |                              |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                  |                              | 100             |         |                                                  |                                                     |              |          | 標準画地 0.0                   | 要因行政 -4.0                    |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                  |                              |                 |         |                                                  |                                                     | 標準行政 0.0     | その他 0.0  |                            |                              |  |  |
| (10) 対年象標の基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 344,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                            |                                                                                  |                              | 価格変動形成要因        | 〈一般的要因〉 | 新型コロナウイルスの影響によって下落傾向となっていたが、昨年の夏頃から地価水準は回復傾向にある。 |                                                     |              |          |                            |                              |  |  |
|                             | - 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〉                                           | 地域要因の変動は特にない。最寄駅から徒歩約4分の住宅地域であり需要は高い。直近の地価は上昇傾向にある。 |              |          |                            |                              |  |  |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                           |                                                                                  |                              |                 |         |                                                  | 〈個別的要因〉                                             | 個別的要因に変動はない。 |          |                            |                              |  |  |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                  |                              |                 |         |                                                  |                                                     |              |          |                            |                              |  |  |
|                             | 年間                                                                                                                                                                                                                   | +2.3 %                                                                           | 半年間 %                        |                 |         |                                                  |                                                     |              |          |                            |                              |  |  |