

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

鑑定評価額	36,500,000 円	1㎡当たりの価格	380,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月]	295,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和5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)準防高度(2種最高25m)(その他)			
	台形1:2.5	住宅S3	中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域		西4m市道	水道、ガス、下水	狛江360m			(70,160)			
(2)近隣地域	範囲	東30m、西50m、南30m、北60m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口約6m、奥行約16m、		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、4m市道	交通施設	狛江駅南西方360m			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385,000円/㎡										
		収益還元法	収益価格289,000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6～7千万円前後である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域はアパートも見られるが、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、標準地・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 397,000円/㎡		[102.6] 100	100 [102.0]	100 [107.1]	[102.0] 100	380,000		標準交通0.0	地域交通-2.0			
(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	標準環境0.0	地域要環境+4.0			
	前年指定基準地の価格 348,000円/㎡		[103.7] 100	100 [100.0]	100 [96.7]	[102.0] 100	381,000		標準画地+2.0	地域因行政+2.0			
(10)対年象標の基準検準価付地格の等前か	-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格361,000円/㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	新型コロナウイルスの影響は正常化しつつあり、令和3年から地価水準の上昇傾向が顕著になっている。							
	-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					〈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。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号-						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。					
	公示価格円/㎡												
変動率		年間+5.3%	半年間%										