

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
狛江(都)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社明宏不動産		
狛江(都)-5	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士	山本 宗寛	印
鑑定評価額		47,200,000 円		1㎡当たりの価格		319,000 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 3日	(6)路線価	[令和 3 年 1月]	255,000 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
					倍率種別	
(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		狛江市猪方三丁目5 2 8 番 1 1 「猪方 3 - 2 4 - 1 0 」				地積 (㎡)	148 ()	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				
	台形 1:2	住宅 W2		中規模一般住宅、ア パート等が見られる 住宅地域		東10m市道	水道、 ガス、 下水	和泉多摩川 300m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 20 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 9.0 m、奥行 約 16.5 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ台形											
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 1 0 m市道	交通 施設	和泉多摩川駅 東方300m		法令 規制	1 低専 高度1種 (40, 80)			
	地域要因の 将来予測	一般住宅や共同住宅の混在する、成熟した住宅地域であり、特段の地域要因の変動は無いことから、当面は現状のまま推移するものと予測する。												
(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 319,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 171,000 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	同一需給圏の範囲は、小田急線沿線で駅から徒歩圏の、狛江市内の低層住宅地域である。需要の中心は、同一需給圏内に居住し、都心へ通勤する給与と所得者の一次取得及び買換え需要である。当該地域は駅からの距離も近く、交通利便性及び生活利便性に優れることから、一定の需要が見込まれる地域である。中心となる価格帯は、1 0 0 ㎡程度の土地で 3 , 5 0 0 万円～ 4 , 0 0 0 万円、新築戸建住宅で 5 , 0 0 0 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	近隣地域周辺はアパート等も見られるものの、主な需要者は自己居住用の戸建住宅を目的とする個人であることから、生活の利便性や快適性が重視され、収益性に基づく価格形成がなされている地域ではない。したがって、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、指定基準地及び近隣標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公 示 価 格 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 狛江-4		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-6.0 -4.0 +9.0 0.0 0.0
	公示価格 312,000 円/㎡		[100.3] 100	100 [102.0]	100 [98.4]	[102.0] 100	318,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-6.0 -4.4 +21.0 0.0 0.0
(9) 指 定 基 準 地 の 検 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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-6.0 -4.4 +21.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 334,000 円/㎡		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [108.7]	[102.0] 100	320,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-6.0 -4.4 +21.0 0.0 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 316,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	一般的 要 因	コロナ禍の影響も見られるものの、都心部にアクセスの良い、駅から徒歩圏の住宅地域では、地価は堅調に推移している。							
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地 域 要 因	成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。							
	変動率 年間 +0.9 % 半年間 %					個別的 要 因	個別的要因に特段の変動は認められない。							