別記様式第６

鑑定評価書（令和　４年地価調査）

令和　４年　７月　４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	株式会社アセットアドバンス
狛江(都)　－５	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　粕谷　明子

鑑定評価額	48,700,000 円	１㎡当たりの価格	329,000 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]	255,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　４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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	狛江市猪方三丁目５２８番１１ 「猪方３－２４－１０」			②地積(㎡)	148 (　　)	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) 高度(1種) （その他）
	台形 １：２	住宅 Ｗ ２	中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	東10 ｍ 市道	水道、ガス、下水	和泉多摩川300 ｍ	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　９ｍ、奥行　約　16.5ｍ、規模　150 ㎡程度、形状 ほぼ台形					
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 １０ｍ市道	交通施設	和泉多摩川駅 東方 300 ｍ	法令規制	１低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	和泉多摩川駅のほか狛江駅からも徒歩圏であり利便性良好な住宅地域である。当面は現状を維持して安定的に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　329,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　182,000 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及び京王線沿線の狛江市、調布市南部、世田谷区西部の住宅地域。需要者は同一需給圏の居住者を中心に隣接市区に居住するサラリーマン世帯が中心である。最寄駅まで徒歩４分程度でありながら周辺では畑等が残るエリアであったが、最近では戸建分譲が行われ、需要は堅調であり、地価は上昇傾向が継続している。市場において中心となる価格帯は、土地３５坪程度では４，０００万円前半、新築戸建は６，０００万円前半である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。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、指定基準地及び近隣標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 狛江　－４	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 交通 -4.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 327,000 円／㎡	[101.5]/100	100/[105.0]	100/[97.8]	[102.0]/100	330,000			
(9)指定基準地から検討した価格	①指定基準地番号 狛江(都)　－１	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 交通 -4.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 341,000 円／㎡	[102.1]/100	100/[100.0]	100/[108.0]	[102.0]/100	329,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等から検討した価格	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　319,000 円／㎡ 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：今後の経済動向が不動産市場に与える影響に留意が必要だが、市内の不動産需要は堅調、供給が少ないエリアは特に地価が上昇している。 地域要因：最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域である。周辺の畑等が宅地開発されている。 個別的要因：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。
	②変動率　年間　+3.1 %　半年間　%		