

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]	340,000 円 / m ²
(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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		狛江市東和泉三丁目2 6 3 1 番 6 「東和泉 3 - 1 2 - 1 0」					地積 (㎡)		52 ()		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		近商 (80,300) 準防				
	1:3	店舗兼住宅 S 4		小規模な店舗兼住宅が建ち並ぶ商業地域		北東5 m 市道		水道、 ガス、 下水		和泉多摩川80 m		高度(3種) (その他) (90,300)				
(2) 近隣地域	範囲		東 130 m、西 40 m、南 20 m、北 20 m					標準的使用		4 階建程度の店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等		間口 約 5 m、奥行 約 12 m、規模 60 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	地域的特性		特記事項		特にない		街路		5 m市道		交通施設		和泉多摩川駅南東方80 m 法令 近商 (90,300) 準防 高度(3種)			
	地域要因の将来予測		小規模の店舗兼住宅等が建ち並ぶ駅至近の近隣商業地域である。コロナ禍による店舗需要の低迷が懸念されたが、地価は概ね安定して推移していくものと予測される。													
(3)最も有効使用の判定		4 階建程度の店舗住宅併用地						(4)対象基準地の個別的要因		ない						
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 422,000 円 / ㎡				(4)対象基準地の個別的要因		ない						
		収益還元法		収益価格 278,000 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及び調布市のうち、店舗、店舗兼住宅等がみられる住商混在地域。需要者の中心は、個人事業者、個人、個人投資家等である。商圏が狭く、集積度及び繁華性が低いことから商業地としての需要は弱いが供給もさほど見られない。個別性の影響も大きく受けるが、市場において需要の中心となる価格帯は3 5 0 ~ 4 5 0 千円 / ㎡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		採用した事例は対象地と同様、店舗と住宅が混在する近隣商業地域に存する事例であり、求められた比準価格は規範性が高いものと思われる。また、当該地域は繁華性が劣り、収益性が高くないことから、収益価格はやや低めに試算された。取引市場においては、資産性、地縁性、希少性等も考慮して取引されるものと判断し、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規価 示準格 価と 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 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 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+12.0 -1.0 +4.0 -10.0 0.0		
	標準地番号 狛江 5 - 2		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	412,000		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 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+12.0 -1.0 +4.0 -10.0 0.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 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 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
(10) 対年 象標 の基 準検 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 409,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	市内の不動産取引はコロナ禍により一時停滞していたが、昨年夏以降回復し、需給バランスによっては地価の上昇エリアもみられている。									
	- 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)	駅至近の小規模店舗兼住宅が集積する近隣商業地域である。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -							(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。							
	公示価格 円 / ㎡															
変動率		年間 0.0 %	半年間 %													