

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) 5 - 1	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 小川 智達

鑑定評価額	21,700,000 円	1㎡当たりの価格	417,000 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]	340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	狛江市東和泉三丁目2631番6 「東和泉3-12-10」				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)準防高度(3種)(その他)(90,300)	
	1:3	店舗兼住宅 S4	小規模な店舗兼住宅が建ち並ぶ商業地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	和泉多摩川80m		
(2)近隣地域	範囲	東 130m、西 40m、南 20m、北 20m			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 5m、奥行 約 12m、			規模	60㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 5m市道	交通 施設	和泉多摩川駅南東方80m	法令 規制	近商(90,300)準防高度(3種)
	地域要因の将来予測	小規模な店舗兼住宅が建ち並ぶ駅近くの近隣商業地域であり、当分の間は現状を維持するものと予測される。地価水準はやや上昇傾向が続くものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	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	424,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	280,000 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	同一需給圏は主に狛江市及び周辺市における近隣商業地域であり、主な需要者は個人事業者、個人等である。当該地域は、和泉多摩川駅に近い近隣商業地域であり、周辺住民へのサービス等を指向する店舗、ワンルーム等の共同住宅の需要は高い。交通接近条件は極めて良好であるため、地価はやや上昇傾向を示している。土地の総額は対象基準地の地積規模で2千万円前半程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。一方、収益価格は店舗兼共同住宅を新たに建築する事を想定して適正に試算されているが、想定要素が多いため、やや規範性に欠けると思料される。したがって、実証性の高い比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示標準格と格しをた	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +12.0 域 交通 -1.0 要 環境 +5.0 因 行政 -10.0 其他 0.0
	狛江 5-2	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [104.8]	[100.0] 100	416,000		
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年ら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 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(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、令和2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 - 公示価格 円/㎡				(地域要因)	地域要因の変動は特にない。最寄駅から徒歩約1分の近隣商業地域であり需要は底堅い。直近の地価はやや上昇傾向にある。		
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			