

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産市場科学研究所
狛江(都) - 4	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 浅利 隆文

鑑定評価額	41,600,000 円	1㎡当たりの価格	433,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	340,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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2 4 5 0 番4 外「東和泉 1 - 3 4 - 3 6 」				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 S 3	中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域		西4 m 市道	水道、ガス、下水	狛江360 m		(70,160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 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 6 m、奥行 約 16 m、		規模 96 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北 4 m市道		交通	狛江駅南西方360 m		法令	1 中専 (70,160) 準防高度 (2種最高25m)		
		事項		路		施設			規制			
地域要因の将来予測		当該地域は、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いる。特段の地域要因変化もなく、当分の間、現状を維持していくものと思料する。										
(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 437,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 328,000 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の狛江市内を中心とした住宅地域である。主な需要者の中心は、上記圏内に居住し都内へ通勤するサラリーマン層等が考えられる。当該地域は最寄駅から徒歩圏内にあり、住環境も良好であるため相応の需要が見込まれる。市場での中心価格帯は、新規に分譲した場合の土地の規模は3 0 坪前後、中心価格帯は、1 4 0 万円～1 5 0 万円 / 坪前後、土地総額は4 , 5 0 0 万円前後で、新築戸建住宅の総額は6 , 5 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		2 試算価格に適用された資料の規範性は同等と考えられる。近隣地域の状況は、中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域が形成されているものの、土地の取引は主に自己居住目的の取引が中心であり、市場参加者にとって、居住快適性や利便性が土地価格形成の主要な指標となっている。よって、実証的かつ市場参加者の行動を反映した比準価格を標準に収益価格を斟酌し、指定基準地及び近隣の標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	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 街路 +1.0		
	標準地番号	- 8							準 交通 0.0	域 交通 -2.5		
	公示価格	455,000 円 / ㎡	[101.3] 100	100 [102.0]	100 [106.5]	[102.0] 100	433,000		化 環境 0.0	要 環境 +6.0		
(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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格	382,000 円 / ㎡	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [95.3]	[102.0] 100	433,000	化 環境 0.0		要 環境 +4.0		
	代表標準地	標準地						補 画地 0.0		因 行政 -4.0		
(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			価格変動要因の状況	一般的要因	景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。金融資本市場の変動等の影響に一層注意する必要がある。						
	継続 新規											
	前年標準価格 403,000 円 / ㎡											
- 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			価格変動要因の状況	地域要因	中規模一般住宅、アパート等もみられる住宅地域で、需要は概ね底堅い。金利動向等が注視されるものの、地価は概ね堅調である。							
代表標準地												
標準地												
標準地番号			価格変動要因の状況	個別的要因	方位の優位性はあるが、地域内においてほぼ標準的な画地である。特に個別的要因の変動はなく、市場競争力は普通程度と考えられる。							
公示価格												
変動率												
年間 +7.4 %			半年間 %									