

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	24,400,000 円	1㎡当たりの価格	470,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	380,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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 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 高度(3種) (その他)		
	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		(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 m程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		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 479,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 392,000 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等、ワンルーム等の共同住宅の需要が高い。交通接近条件は極めて良好であるため、地価水準は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 千万円台である。									
(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、想定要素が多く、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、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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +12.0 域 交通 -1.0 要 環境 +13.0 因 行政 -10.0 その他 0.0		
	標準地番号 狛江	5 - 2									
	公示価格		[103.8]	100	100	[100.0]	470,000				
	511,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[112.8]	100					
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格		[]	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 447,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	建築費上昇の影響が懸念されるものの、令和 3 年から地価水準の上昇傾向が継続している。					
	- 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 -				〔地域要因〕	地域要因の変動は特にない。和泉多摩川駅から徒歩約 1 分の近隣商業地域であり需要は底堅い。地価水準は上昇傾向にある。					
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +5.1 %	半年間 %								