別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　２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	60,700,000 円	１㎡当たりの価格	410,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 １日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	320,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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）
	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　9 m、奥行　約　16.5 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	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に位置し、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	410,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	215,000 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分程度に存し、利便性及び住環境に恵まれた住宅地域である。需要は堅調であり、供給物件が少ないことから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５，０００万円前後、新築戸建は７，５００円前後である。
(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、指定基準地及び周辺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)公規価示準格価と格しをた	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	地域要因の比較
	公示価格 400,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[105.0]	100／[97.6]	[102.0]／100	410,000		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -6.0 / 交通 -3.0 / 要因 環境 +7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 405,000 円／㎡	[105.7]／100	100／[100.0]	100／[106.7]	[102.0]／100	409,000		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -6.0 / 交通 -3.0 / 要因 環境 +17.0 / 行政 0.0 / その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 387,000 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／㎡ ②変動率 年間 +5.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	金利の上昇、建築費の高騰に留意が必要であるが、市内の利便性良好なエリアにおいては供給が少なく、地価の上昇が継続している。
			(地域要因)	最寄駅から近い住宅地域である。地域要因に特段の変動はみられない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はみられない。画地規模、街路条件等は地域の概ね標準である。