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)　５－１　　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	25,700,000 円	１㎡当たりの価格	495,000 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]	400,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	狛江市東和泉三丁目２６３１番６「東和泉３－１２－１０」				②地積（㎡）	52 ( )	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		近商 (80,300) 準防 高度(3種) （その他） (90,300)
	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　130ｍ、西　40ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	４階建程度の店舗住宅併用地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：５m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)		
	⑤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	502,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	400,000 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、小売店舗、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 狛江 5 － 2	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 551,000 円／㎡	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [114.8]	[100.0] / 100	494,000	標 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 +15.0 因 行政 -10.0 その他 0.0	

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	

(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 470,000 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 +5.3 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	建築費上昇等の影響が懸念されるものの、地価水準は上昇傾向を継続している。
			（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。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。