

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	丸善株式会社
大田(都) - 1	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 井上 康

鑑定評価額	130,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	672,000 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]	540,000 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		大田区北千束一丁目 7 9 0 番 1 6 「北千束 1 - 3 9 - 7」				地積 (㎡)	193 ()	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 低専 (50,100) 準防 高度(1種) (その他)	
	1 : 2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並 ぶ閑静な住宅地域		北5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	大岡山350 m		(60,100)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 70 m、北 80 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 20 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位：北 5 . 5 m区道		交通	大岡山駅北方350 m		法令	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)
		事項		路		施設			規制	
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	方位		0.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 699,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 457,000 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、大田区及び隣接区の東急各線沿線の低層住宅地域である。需要者は 2 次取得者層が中心で、都心部へ通勤する高所得水準の勤労所得者が多く、圏外からの転入者も多く見受けられる。需給は、良好な住環境が維持され需要は堅調であるが、供給が少ないため取引件数は少ない。市場の中心価格帯は、土地が標準的画地規模で 1 億 2 千万円から 1 億 4 千万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域及びその周辺地域は、良好な住環境を形成している閑静な住宅地域であるため、戸建住宅を中心とした物件取引が中心である。このような住宅地においては、収益性よりも快適性等の効用を重視して価格形成が為されるため、収益価格は低位に求められた。本件では、比準価格を重視して収益価格と関連づけ、周辺標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規 価示 標準 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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 -13.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 大田 - 21						669,000			
	公示価格 578,000 円 / ㎡		[100.7] 100	100 [102.0]	100 [85.3]	[100.0] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 大田(都) - 11		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -5.0 要 環境 -17.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 535,000 円 / ㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [80.4]	[100.0] 100	673,000			
(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 664,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	区内の人口はコロナ禍の影響により、わずかながら減少に転じた。取引件数は、前年比では増加した。				
	- 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〕	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、近隣地域及びその周辺 地域における地域要因に特段の変動は見られない。				
					〔個別的 要因〕	特にない。				
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %							