

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	櫻村不動産鑑定事務所
大田(都) - 1	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 櫻村 潤

鑑定評価額	138,000,000 円	1㎡当たりの価格	716,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年1月]	560,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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790番16 「北千束1-39-7」				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) (60,100)		
(2)近隣地域	1:2	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北5.5m区道	水道、ガス、下水	大岡山350m			
	範囲	東 80m、西 20m、南 70m、北 80m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 20m、			規模	180㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位：北5.5m区道	交通施設	大岡山駅北方350m	法令 1低専(50,100)準防高度(1種) 規制	
地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域である。大きな地域要因の変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。								
(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	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	747,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	461,000 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、大田区及び隣接区に位置し東急各線沿線の低層住宅地を含む圏域である。需要者は、自己利用目的の所得水準の高い個人が中心となり、圏外からの転入者も多く見受けられる。利便性及び住環境が良好な成熟した住宅地域であり、需要は堅調であるが、供給が少ない地域である。地価水準は、画地規模等によりさまざまであるが、市場の中心価格帯は、対象基準地と同程度の画地規模で70万円～80万円/㎡程度と把握される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の規範性の高い住宅地に位置する事例から求めたもので市場性を反映した実証的な価格である。対象基準地は閑静な住宅地に位置し、経済合理性に見合う賃料収入を得ることが困難であることから収益価格は低位に試算された。本件基準地の主たる需要者は、居住の快適性等を重視した高所得者層であるため、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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)公規価示準格と格しをた	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 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 -14.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	大田	- 21					714,000		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大田(都)	- 11				713,000	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 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -5.0 要 環境 -17.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	541,000 円/㎡							
(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 672,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 要 因 の	一 般 的 要 因	経済社会活動の正常化が進み景気は持ち直しているが、物価上昇や金融資本市場の変動による国内経済動向に留意する必要がある。			
	- 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 - 公示価格 円/㎡					地 域 要 因	大岡山駅徒歩圏の中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られない。		
変動率 年間 +6.5 % 半年間 %				個 別 的 要 因	近隣地域の標準的画地と概ね同等で、代替競争関係にある土地と比較して標準的な市場競争力を有する。個別的要因に特段の変動はない。				