

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社江里口不動産鑑定	
大田(都)-2	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士	長野 英樹
鑑定評価額	76,600,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	521,000 円/m <sup>2</sup>	

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 4日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	400,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30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					

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		大田区西嶺町 1 3 8 番 2 3 外			地積 (m <sup>2</sup> )	147	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)						
	1:1	空地	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	東6m区道	水道、ガス、下水	久が原 550m		(その他) (60, 100)						
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 20 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模			145 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 区道	交通施設	久が原駅 北西方550m	法令規制	1 低専高度(1種) (60, 100) 準防					
	地域要因の将来予測	熟成した閑静な住宅地域であり、今後とも同様に推移するものと予測される。												
(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	541,000 円/m <sup>2</sup>											
	収益還元法	収益価格	291,000 円/m <sup>2</sup>											
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
(6)市場の特性	同一需給圏は東急線沿線のうち、大田区西部に位置する低層住宅地域である。需要者は、大田区内外の個人、転売目的の不動産業者、建売業者等である。個人は、40代以上の買層層が比較的多い。取引価格水準は、土地は規模によるが、1m <sup>2</sup> 当たり40万~70万円程度、新築の建売住宅は、土地70~90m <sup>2</sup> 程度で総額6000万円~8000万円程度が多い。地価上昇に伴い敷地分割による小口化の傾向が見られ、小規模画地では高値取引も見られる。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域は、一般住宅のほかにアパートもみられる住宅地域であり、自己の居住目的での取引が多く見受けられる地域である。このような住宅地域においては、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視されて取引が行われることから、多数の信頼性ある取引事例から求められた実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)規格外価格とした	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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	大田-19							環境	0.0	交通	+4.0	環境	-4.0
	公示価格		[102.9] 100	100	[102.0] 100	519,000		画地	+4.0	行政	0.0	行政	0.0	
	513,000 円/m <sup>2</sup>			[104.0]	[99.8]			行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(9)指定基準地からの検討	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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	大田(都)-11								交通	0.0	交通	-2.0	環境	+14.0
	前年指定基準地の価格		[105.9] 100	100	[102.0] 100	518,000		環境	0.0	画地	0.0	行政	0.0	
	541,000 円/m <sup>2</sup>			[100.0]	[112.8]			行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況の要因	[ 一般的要因 ] 人口回復の続く大田区では、ウィズコロナ下での緩やかな景気回復の中で、底堅い土地需要を背景とする地価の上昇が見られる。										
	継続	新規		[ 地域要因 ] 久が原駅から徒歩圏内の住宅地域であり、地域要因に大きな変化はない。										
	前年標準価格	492,000 円/m <sup>2</sup>		[ 個別的要因 ] 東道路の中間画地であり、市場性・競争力等の変動は、特にない。										
	-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/m <sup>2</sup>												
	変動率	年間 +5.9 %	半年間 %											