

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井不動産リアルティ株式会社
大田(都) - 3	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 筒井 知子

鑑定評価額	80,000,000 円	1㎡当たりの価格	457,000 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 4 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	360,000 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
					倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大田区下丸子一丁目43番2 「下丸子1ー9ー21」				②地積 (㎡)	175 ()	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 住居 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)	
	1：2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が 混在する住宅地域		北西8.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	武蔵新田410 m		(70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 40 m、北 30 m				②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 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	基準方位北、8.2 m区道	交通施設	武蔵新田駅北西方410 m	法令規制	1 住居 (70,200) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅及び共同住宅が混在する住宅地域である。住宅地としての熟成度は高く、一部に細分化を伴いつつ今後も現在の環境を維持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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 482,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 280,000 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南西部に位置する東急多摩川線及び東急池上線沿線の戸建住宅及び共同住宅が混在する住宅地域である。建売分譲等が比較的多いエリアであり、需要者は大田区内の個人のほか、不動産業者、建売業者が中心である。利便性の良好な成熟した住宅地であり総額に値頃感があるため、需要は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は新築建売で4,000万円台後半から5,000万円台後半となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅のほかアパート等もみられる住宅地域であるが、土地の経済価値に見合う賃料が得難いため収益価格は低位に試算された。比準価格は類似地域における規範性の高い取引事例から試算されており信頼性は高い。自己利用目的の取引が主となる地域であることから、実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 大田ー23	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	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	地域要因 街路 -3.0 交通 +2.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 460,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [99.9]	[101.0] 100	459,000				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大田(都)ー16	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	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	地域要因 街路 0.0 交通 -3.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 441,000 円/㎡	[102.9] 100	100 [102.0]	100 [98.0]	[101.0] 100	459,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 444,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 コロナ禍により停滞していた不動産市場は回復傾向にあるが、不安定な世界情勢及び今後の金融環境と政策の動向に留意する必要がある。					
	①ー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 標準地番号ー 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 戸建住宅及び小規模共同住宅が混在する住宅地域である。地域要因に大きな変動はない。				
							〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。			
	②変動率	年間 +2.9 %	半年間 %							