

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 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	380,000 円 / m ²
(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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大田区蒲田三丁目 1 5 番 3 「蒲田 3 - 3 - 1 4」					地積 (㎡) ()		132		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 住居 (60,300) 準防 高度(3種) (その他)	
	1.2 : 1	住宅 W 2		一般住宅、共同住宅等が 混在する住宅地域		南4.2 m 区道		水道、 ガス、 下水		蒲田600 m		(70,168)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 60 m、南 50 m、北 100 m					標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行き 約 11 m、規模		140 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位北 4 . 2 m区道		交通 蒲田駅東方600 m		法令 1 住居 (70,168) 準防 高度(3種)				
	地域要因の将来予測		低層一般住宅を中心とした住宅地域である。価格形成要因に格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。										
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地の 個別的な要因		方位 +5.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		496,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格		344,000 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のＪＲ京浜東北線外蒲田駅及び京急線・東急多摩川線各駅を主に利用する地域及びその周辺地域の範囲。中小規模一般住宅、アパート、マンション等混在する住宅地域。需要者は一次取得者層中心であるがそれ以外も多い。同一区内からの転入が多いが都内をはじめ地域的な限定はない。居住環境は普通で値頃感があり需要はやや強含み傾向。土地は規模により総額が異なり 2 0 百万円～ 6 0 百万円前後中心だが 1 0 0 百万円超も見られる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象地は、最寄駅である蒲田駅への接近性及び居住環境が概ね良好な住宅地域に所在している。アパート等の収益物件も存するが、快適性等を重視する自用目的での取引が中心であり、取引市場の動向が重視される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 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 訳	標 街路 0.0	地 街路 +1.0			
	標準地番号 大田 - 32								準 交通 0.0	域 交通 -1.0			
価と 格し をた	公示価格		[101.0]	100	100	[105.0]	483,000	化 環境 0.0	要 環境 -3.0				
	473,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[98.9]	100		補 画地 +5.0	因 行政 +2.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 +4.0			
	大田(都) - 16								準 交通 0.0	域 交通 -4.0			
	前年指定基準地の価格		[102.9]	100	100	[105.0]	483,000		化 環境 0.0	要 環境 -5.0			
	441,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[96.7]	100			補 画地 +2.0	因 行政 +2.0			
(10) 対年 象標 の基 準格 準価 討 地 格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討		価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	要 因	要 因	要 因	要 因	要 因	要 因	要 因			
	■継続 □新規 前年標準価格 468,000 円 / ㎡												
	- 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 / ㎡												
変動率 年間 +2.1 % 半年間 %													