

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 大地不動産鑑定事務所
大田(都) - 6	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 大地 克巳

鑑定評価額	65,300,000 円	1㎡当たりの価格	495,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	大田区蒲田三丁目15番3「蒲田3-3-14」				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)(70,168)	
(2)近隣地域	1.2:1	住宅W2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南4.2m区道	水道、ガス、下水	蒲田600m		
	範囲	東 100m、西 60m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 11m、規模 140㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北4.2m区道	交通施設	蒲田駅東方600m	法令 1住居(70,168)準防高度(3種)規制
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 +5.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	521,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	368,000 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京浜東北線蒲田駅及び京急線・東急多摩川線・池上線各駅を最寄駅とする一般住宅アパート等が混在する住宅地域が中心である。需要者は居住用として自己利用する個人が中心である。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。蒲田駅徒歩圏であり交通利便性に優れ需要は底堅く推移している。土地は規模により総額が異なり4千万円～6千万円前後が中心となる。							
(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類似地域に所在する取引事例より試算しており、市場実態を反映している。収益性よりも居住の快適性を重視する自用目的の需要者が中心であるため収益価格は比準価格と比較してやや低位に求められた。鑑定評価額の決定にあたっては、市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地街路 +1.0 標準交通 0.0 域交通 -1.0 標準環境 0.0 要環境 0.0 標準画地 +5.0 因行政 +2.0 標準行政 0.0 その他 0.0 標準その他 0.0
	大田 - 32	[101.8]	100	100	[105.0]	493,000		
(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	標準街路 0.0 地街路 +4.0 標準交通 0.0 域交通 -4.0 標準環境 0.0 要環境 -4.0 標準画地 +2.0 因行政 +2.0 標準行政 0.0 その他 0.0 標準その他 0.0
	大田(都) - 16	[103.5]	100	100	[105.0]	495,000		
(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 478,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	為替相場の変動、物価高の注視は必要だが、利便性の高い住宅地の需要は堅調である。			
	- 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/㎡				変動率 年間 +3.6% 半年間 %	地域要因	利便性及び環境が概ね良好な住宅地域。総額を押えた小規模な取引が増加しており需要は堅調で地価はやや強含み傾向である。	
				個別的要因			個別的要因に変化はない。	