

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) - 7	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 大地 克巳

鑑定評価額	81,700,000 円	1㎡当たりの価格	610,000 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]	480,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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				大田区山王一丁目2850番58「山王1-35-5」				②地積(㎡)	134	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 低専(60,150)準防高度(1種)(その他)			
	台形1:2		住宅W2		中規模住宅が多い閑静な高台の住宅地域		南東4.5 m区道		水道、ガス、下水		大森870 m		(70,150)			
(2)近隣地域	①範囲		東 40 m、西 80 m、南 20 m、北 45 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 9 m、奥行 約 15 m、規模 135 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記事項		特になし。		街路基準方位 北 4.5 m区道路		交通施設		大森駅北西方870 m		法令規制 1 低専(70,150)準防高度(1種)			
	⑤地域要因の将来予測		中規模住宅を主体としてきたが、総額を抑えた画地の細分化の取引が顕在化してきた。都心の高級住宅地高騰により他区からの転入者も見られ、住環境の比較的良好な住宅地としての利用が継続されるものと予測する。													
(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		方位形状 +4.0 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 678,000 円/㎡												
		収益還元法		収益価格 409,000 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		①同一需給圏は大田区山王地区、馬込地区、久が原地区等の駅徒歩圏の価格水準が区内中位～高位に位置する住宅地域である。②需要者は大田区内の個人のほか、都心部の高級住宅地の価格高騰により他区からの転入者も見られる。③コロナ禍の下、一時的に取引の停滞も見られたが、敷地の細分化傾向もあって取引件数は直近では増えつつあり、需要は底堅いことから地価は上昇基調で推移している。④新築戸建住宅では総額1億円超の取引もみられる。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は類似地域に所在する事例より試算しており、市場実態を反映している。近隣地域は用途規制により高度利用が難しいこと、共同住宅賃料は上方硬直性を有していること、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、上記のとおり決定した。														
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 大田 - 31		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対象基準地の標準価格(円/㎡)		⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +2.0		
	公示価格 635,000 円/㎡		[100.6] 100		100 [101.0]		100 [108.0]		[104.0] 100		609,000			標準 交通 0.0 域 交通 +3.0 補 環境 0.0 要 環境 +6.0 正 画地 +1.0 因 行政 -3.0 その他 0.0 行政 0		