

# 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) - 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	85,900,000 円	1㎡当たりの価格	641,000 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 倍率種別	[令和 5年1月]	490,000 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	
(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	大田区山王一丁目2850番58「山王1-35-5」				地積(㎡)	134	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(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4.5m区道	水道、ガス、下水	大森870m	(70,150)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 80m、南 20m、北 45m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 15m、規模 135㎡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4.5m区道	交通施設	大森駅北西方870m	法令 1低専(70,150)準防高度(1種)
(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	712,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	431,000 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。需要者は大田区内の他、他区からの転入もみられ会社役員や個人の富裕層が中心となる。利便性や居住環境の良好な戸建住宅を中心とする住宅地域であることから、需要は底堅く地価は上昇基調で推移している。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く、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)公称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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	大田 - 31	[102.6] 100	100 [101.0]	100 [108.0]	[104.0] 100	639,000	街路 +2.0 交通 +3.0 環境 +6.0 行政 -3.0 その他 0.0	
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	大田(都) - 11	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	[104.0] 100	641,000	街路 +3.0 交通 -2.0 環境 -5.0 行政 -3.0 その他 0.0	
(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 610,000 円/㎡		価格変動形状要因の	一般的要因	コロナ禍により人口はわずかに減少に転じていたが、足元では回復の兆しが見られる。今後の経済動向には留意が必要。			
	- 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	+5.1 %	半年間
			地域要因	住環境の比較的良好な地域であり、地価の上昇に伴い土地を分割し総額を抑えた小規模建売物件が増加している。				
				個別的要因	南東道路であり市場性及び競争力の程度は比較的良好である。個別的要因の変動は特になし。			