基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市コンサルティング
大田(都)-8	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 笠井 真由美
鑑定評価額	82,500,000 円		1㎡当たりの価格	500,000 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1日	(6)路線価	[令和4年1月]	390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月27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					

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	大田区西馬込二丁目34番7外「西馬込2-25-13」				地積 (㎡)	165 ()	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 中専 (60, 150) 準防高度(1種)	
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域	北6m区道	水道、ガス、下水	西馬込 380m	(その他) (70, 150)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 40 m、南 70 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模 165 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	高台の住宅地域	街路	標準方位：北 6 m区道	交通施設	西馬込駅 西方380m	法令 1 中専 (70, 150) 準防高度(1種)
	地域要因の将来予測	中規模戸建住宅を中心に共同住宅も混在する住宅地域で、特段の変動要因もないことから当分の間は現状を維持していくものと予測される。なお、画地規模の大きな土地は、敷地の細分化や共同住宅への移行が見込まれる。						
(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	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	527,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	400,000 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、大田区北部の主に都営浅草線「西馬込」駅や「馬込」駅を最寄り駅とする地域を中心に圏域が広がる住宅地域である。自己使用を前提とする一般エンドユーザーが需要の中心で、規模の大きな画地はマンション開発業者の参入も見られる。なお、最寄り駅の西馬込駅は始発駅であるため人気は高く、他区、他県からの転入者も認められる。実需に基づく需要は概ね堅調で、需要の中心は35坪前後、土地価格は5,000万円~7,000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模の一般戸建住宅を中心とする比較的環境の良い住宅地域である。賃貸需要も見込めるものの、当該地域の典型的な需用者は収益性よりも居住の快適性や利便性を重視する、自己使用目的の一般エンドユーザーで、市場での取引価格を基礎に価格判定を行う。よって、本件においては、市場の実勢を反映し、典型的な需要者の行動を具現化した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格とした	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 大田-18	公示価格 493,000 円/㎡	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	100.0 / 100	500,000	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	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 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[]	[]	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 490,000 円/㎡	価格変動要因の	[要因]	新型コロナの影響から大田区の人口は微減が続いていたが最近では回復傾向にある。大田区内の不動産需要は根強く価格は回復基調にある。		
	-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 大田-18		[地域]	最寄り駅から近く利便性の良好な普通住宅地域で、始発駅という要素も相俟って売買、賃貸ともに需要は底堅い。		
	公示価格 493,000 円/㎡				[個別的]	個別的な要因に変動はない。		
	変動率 年間 +2.0 % 半年間 +1.4 %							