

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社総合鑑定ファーム
大田(都) - 8	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 紺谷 昌弘

鑑定評価額	85,300,000 円	1㎡当たりの価格	517,000 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 3日	(6)路線価	[令和 5年1月]	410,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5年 6月 26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)(その他)	
	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	(70,150)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 40m、南 70m、北 70m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 13m、規模 165㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位：北6m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)	規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅及び共同住宅がみられる住宅地域であり、当面は、現状のまま推移していくものと予測される。						
(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	535,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	353,000 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都営浅草線「西馬込」駅及び「馬込」駅を最寄りとする一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。需要者は、大田区内外の個人、転売目的の不動産業者、建売業者等である。個人については、「西馬込」駅が始発駅のため、都心部への通勤者が中心となる。取引価格水準は、土地は規模によるが、1㎡当たり50～70万円程度が中心である。							
(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、一般住宅を中心に共同住宅も混在する住宅地域であり、自己の居住目的での取引が多く見受けられる地域である。このような住宅地域においては、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視されて取引が行われることから、多数の信頼性ある取引事例から求められた実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけた調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	大田 - 18	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	517,000		
(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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年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 500,000 円/㎡			価格変動形状要因の	景気は緩やかに回復し、物価は上昇傾向にある。大田区の人口は微増傾向にある。			
	- 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 公示価格 508,000 円/㎡							
	変動率	年間 +3.4%	半年間 +1.8%					