

鑑 定 評 価 書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日提出
大田(都)-9 宅地-1

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)-9	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	78,900,000 円		1㎡当たりの価格	490,000 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]	380,000 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
					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		大田区南馬込一丁目 7 7 0 番 3 「南馬込 1 - 4 8 - 8 」				地積 (㎡)	161 ()	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 (50, 100) 準防 高度(1種)			
	1:1	住宅 L S 2		一般住宅、共同住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域		南東7m区道	水道、 ガス、 下水	馬込 870m		(その他) (60, 100)			
(2)	範囲	東 25 m、西 60 m、南 25 m、北 15 m				標準の使用	低層住宅地						
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 12.5 m、規模 160 ㎡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、 7 m区道	交通 施設	馬込駅 南東方870m		法令 規制	1 低専 (60, 100) 準防 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、周辺にはお寺があり墓地に近いものの、比較的良好な住環境を形成している。住宅地として熟成しており格別の変動要因はないため、当面は現状を維持するものと予測する。											
	(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 +4.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		510,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		269,000 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「馬込」駅や「西馬込」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、利便性から他区・他県からの転入も見られる。馬込駅徒歩圏の住宅地域で、やや駅から距離があるものの、比較的良好な住環境を形成しており需要は根強い。戸建分譲住宅の需要は概ね堅調で、需要の中心は35坪前後、土地価格は4,500万円～6,000万円程度である。											
(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住宅地域である。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、収益価格を参酌して、さらに指定基準地等との検討も行って鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 の 公 示 価 格 として	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 大田-28		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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 -3.0 交通 +2.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 480,000 円/㎡		[101.4] 100	100 [102.0]	100 [101.9]	[104.0] 100	487,000		標準化 補正	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	地域要 因	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 0.0 行政 +2.5 その他 0.0	
(9) 指 定 基 準 地 番 号 の 指 定 基 準 地 からの検討	指定基準地番号 大田(都)-8		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	標準化 補正	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	地域要 因	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 0.0 行政 +2.5 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 490,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [106.5]	[104.0] 100	488,000		標準化 補正	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	地域要 因	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 0.0 行政 +2.5 その他 0.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 480,000 円/㎡				価格 変動 状況 の 要 因	[一般的 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はやや回復傾向にある。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 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 周辺にお寺があり墓地もあるものの、都営地下鉄馬込駅から徒歩圏内にあり、都心への利便性が良好なことから住宅需要は根強い。							
						[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない							
	変動率 年間 +2.1 % 半年間 %												