別記様式第６

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) － 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央不動産鑑定所
大田(都) － 11	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　浅井　康徳

鑑定評価額	93,600,000 円	１㎡当たりの価格	541,000 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]	430,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(５)価格の種類	正常価格		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	②地積(㎡)	⑨法令上の規制等
大田区久が原四丁目６８９番１０ 「久が原４－４２－４」	173 (　　)	１低専 (50,100) 準防 高度(1種) （その他） (60,100)

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
1：2	住宅 ＲＣ 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北7 ｍ 区道	水道、ガス、下水	千鳥町750 ｍ

(2)近隣地域

①範囲	東 60ｍ、西 60ｍ、南 20ｍ、北 30ｍ
②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約 10 ｍ、奥行 約 17 ｍ、規模 170 ㎡程度、形状 長方形
④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない 街路：基準方位北、７ｍ区道 交通施設：千鳥町駅北東方750 ｍ 法令規制：１低専 (50,100) 準防 高度(1種)
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、標準的使用に影響を与える地域要因の変動は特段認められず今後も同様と思料する。

(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	0.0

(5)鑑定評価の手法の適用		
取引事例比較法	比準価格	560,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	272,000 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、「久が原」及び「千鳥町」駅を中心とする東急池上線沿線各駅から徒歩圏にある大田区内の住環境良好な住宅地域である。需要者の中心は、自用の戸建住宅を求める区内に地縁を有する所得水準の比較的高い個人であり、従来より良好な住宅地域として知名度も高いことから底堅い需要が認められる。市場の中心価格帯は、１２０～２００㎡の画地で７千万～１億円程度となっている。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

近隣地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、主たる需要者は居住の快適性を重視して取引意思を決定する自己の居住目的の個人である。比準価格は、当該需要者が重視する要因が反映された取引事例に基づく実証的な価格である。賃貸想定により求めた収益価格は、基準容積率の影響から投資採算性が劣るため低位に求められた。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①■代表標準地 □標準地	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対象基準地の規準価格(円／㎡)
標準地番号 大田 － 2 公示価格 537,000 円／㎡	[100.7]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	541,000

⑦内訳					
標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	交通	0.0		交通	0.0
	環境	0.0		環境	0.0
	画地	0.0		行政	0.0
	行政	0.0		その他	0.0
	その他	0.0			

(9)指定基準地からの検討

①指定基準地番号	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対象基準地の比準価格(円／㎡)
－ 前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100	

⑦内訳			
標準化補正	街路	地域要因	街路
	交通		交通
	環境		環境
	画地		行政
	行政		その他
	その他		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格 535,000 円／㎡

①－２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 － 2
公示価格 537,000 円／㎡

②変動率 年間 +1.1 % 半年間 +0.7 %

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	大田区の建築着工戸数は概ね横ばいも、人口（近５年）、取引件数は増加傾向にあり、取引価格は上昇傾向で推移している。
地域要因	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが、総額が嵩む画地に対する需要はやや鈍い。
個別的要因	北側で区道に面した中間画地で、市場における競争力に影響を及ぼす個別的要因の変動はない。