

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		大田区池上二丁目238番1外 「池上2-19-9」					地積 (㎡)	190 ()		法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の状況	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 住居 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)					
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が 混在する住宅地域		北東5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	池上700 m			(70,200)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m					標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 5.5 m区道	交通施設	池上駅 北方700 m		法令 規制	1 住居 (70,200) 高度(2種)				
	地域要因の将来予測		今後も環境良好な住宅地として推移すると予想される。また、中規模以上の住宅からの細分化が進む可能性もある。												
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の 個別的 要因	方位 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 486,000 円 / ㎡												
	収益還元法		収益価格 248,000 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	同一需給圏は東急池上線池上駅を主に利用する住宅地域及びその周辺地域の範囲。中小規模一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域。需要者は一次取得者層の外、それ以外も多い。また同一区内からの転入もあるが都内をはじめ地域的な限定はない。居住環境は良好であるが特段の選好性の高い地域ではないため需要は横ばいからやや強含み傾向。土地は規模により総額が異なり30百万円～80百万円前後が中心だが100百万円を超える取引もある。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	対象地は、最寄駅である池上駅への接近性は普通程度であるが、居住環境が概ね良好な住宅地域に所在している。アパート等の収益物件も存するが、快適性等を重視する自用目的での取引が中心であり、取引市場の動向が重視される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規価 示準格 価と 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	標準	街路	0.0	地	街路	+2.0	
	標準地番号 大田 - 29								準	交通	0.0	域	交通	+2.0	
価と 格し をた	公示価格		[101.0]	100	100	[101.0]	464,000	補 正	環境	0.0	要	環境	-7.0		
	458,000 円 / ㎡		100	[104.0]	[96.8]	100			画地	+4.0	因	行政	0.0	行政	0.0
(9) 指か 定ら 基の 準換 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	標準	街路	0.0	地	街路	0.0	
	大田(都) - 8								準	交通	0.0	域	交通	+3.0	
準換 地討	前年指定基準地の価格		[102.0]	100	100	[101.0]	472,000	補 正	環境	0.0	要	環境	+7.0		
	490,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[106.9]	100			画地	0.0	因	行政	-3.0	行政	0.0
(10) 対年 象標 の基 準換 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 465,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	経済動向の影響が懸念されるが、利便性から相対的に値頃感のある物件が多く、地価はやや強含み傾向である。								
	- 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 -						〔地域 要因〕	利便性は普通程度で環境良好な住宅地域。経済動向の影響が懸念されるが住宅需要は堅調で地価は横ばいからやや強含み傾向である。							
	公示価格 円 / ㎡							〔個別的 要因〕	個別的要因に変化はない。						
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 %												