

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	イシイ不動産鑑定事務所
大田(都) - 14	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 石井 栄洋
鑑定評価額	35,200,000 円		1㎡当たりの価格	414,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	320,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		大田区羽田五丁目 2 5 番 1 8 「羽田 5 - 2 5 - 1 6 」				地積 (㎡)	(85)	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 住居 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) 地区計画等 (70,200)				
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、小規模作業場 等が存する住宅地域		北西5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	穴守稲荷500 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 30 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 8 m、奥行 約 11 m、規模 90 ㎡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 . 4 m区道	交通施設	穴守稲荷駅 南東方500 m		法令規制	1 住居 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等		
	地域要因の将来予測		低層の戸建住宅、共同住宅等が混在しており、地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測する。										
(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 450,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 340,000 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、大田区内の京急線沿線に所在する低層一般住宅が標準的使用と認められる圏域である。主たる需要者は、近隣居住の個人や規模が纏まった土地は分割販売を企図する不動産業者等が中心である。当該地域は区内では価格水準が比較的低位で値頃感があり、交通利便性も良好で住宅需要は堅調であり、価格は強含みで推移している。画地規模により総額は様々であるが、市場の中心価格帯は、新築戸建て 5 千万円前後が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域は、低層一般住宅を中心とした住宅地域であるが、自己居住目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性等の住環境が重視されて取引がなされている。比準価格は市場性を反映した実証的な価格であり規範性は高い。収益価格は地域特性等から元本価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に求められた。よって、本件では比準価格を中心に収益価格は参考に留め、指定基準地等との均衡にも留意して、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 街路 0.0	地 街路 +1.0			
	標準地番号 大田 - 25								準 交通 0.0	域 交通 +2.0			
	公示価格 429,000 円 / ㎡		[101.5]	100	100	[101.0]	414,000	化 環境 0.0	要 環境 +1.0				
			100	[102.0]	[104.1]	100		補 画地 +2.0	因 行政 0.0				
								正 行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 大田(都) - 16		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 街路 0.0	地 街路 +3.0			
									準 交通 0.0	域 交通 -2.0			
									化 環境 0.0	要 環境 +8.0			
									補 画地 +2.0	因 行政 0.0			
	前年指定基準地の価格 441,000 円 / ㎡		[102.9]	100	100	[101.0]	412,000	正 行政 0.0	その他 0.0				
			100	[102.0]	[109.0]	100							
(10) 対年 ら 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 403,000 円 / ㎡		価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般 的 要 因)	新型コロナウイルスによる不透明感は依然として残るが、ワクチン接種の進捗に伴いコロナ後に向けた新たなフェーズに向かいつつある。								
	- 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 / ㎡												
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %		(地 域 要 因)	区内では地価水準が比較的低位な地域で値頃感があり、底堅い住宅需要が認められる。							
					(個別 的 要 因)						個別的要因に変動はない。		