

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) - 15	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 紺谷 昌弘

鑑定評価額	69,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	419,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	330,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 26 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		大田区仲六郷一丁目 1 9 番 8 「仲六郷 1 - 3 4 - 8」				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 住居 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) (70,168)			
	1 : 1.2	住宅 W 3	一般住宅、アパート等が 混在する既成住宅地域		南西4.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	雑色550 m					
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 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 14 m、		規模		165 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 4 . 2 m区道		交通	雑色駅北西方550 m		法令	1 住居 (70,168) 準防 高度(2種)		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	熟成した住宅地域であり、今後とも同様に推移するものと予測される。										
(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 +4.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 445,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 307,000 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南部のＪＲ京浜東北線・東急線・京浜急行線沿線の住宅地域である。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。個人は、３０代～４０代の一次取得者層が比較的多い。取引価格水準は、土地は規模によるが、１㎡当たり３０～５０万円程度、新築の建売住宅は、敷地１５坪程度で総額４５００万～５５００万円前後と総額を抑えた物件が多い。											
(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、アパート等が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、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 街路 0.0	地 街路 +3.0		
	標準地番号 大田 - 54								準 交通 0.0	域 交通 -4.0		
	公示価格 426,000 円 / ㎡		[101.5] 100	100 [105.0]	100 [101.9]	[104.0] 100	420,000	化 環境 0.0	要 環境 +1.0			
								補 画地 +5.0	因 行政 +2.0			
								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		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 +4.0		
	大田(都) - 16								準 交通 0.0	域 交通 -2.0		
								化 環境 0.0	要 環境 +6.0			
	前年指定基準地の価格		[102.9] 100	100 [102.0]	100 [110.2]	[104.0] 100	420,000	補 画地 +2.0	因 行政 +2.0			
	441,000 円 / ㎡							正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(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 407,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は持ち直しの動きが見られている。コロナ禍により減少傾向だった大田区の人口は増加傾向に転じている。						
	- 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					〔地域 要因〕	京急雑色駅から徒歩圏内の住宅地域であり、地域要因に大きな変化はない。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〔個別的 要因〕	南西道路の中間画地であり、市場性・競争力等の変動は、特にない。				
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 %									