

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社 タイム・アイ
大田(都) - 16	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 市川 正美

鑑定評価額	54,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	454,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	360,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 15 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		大田区新蒲田二丁目 1 2 0 番 3 「新蒲田 2 - 2 3 - 1 5」				地積 (㎡)	121 ()	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)	
	1 : 2	住宅 L S 2	一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域		西8 m 区道	水道、ガス、下水	蓮沼700 m		(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 60 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 15 m、		規模		120 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 基準方位北 8 m 区道	交通 蓮沼駅南方700 m	法令 1 住居 (70,200) 準防高度(2種)			
	地域要因の将来予測		事項 路		施設	規制				
(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		+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 475,000 円 / ㎡						
		収益還元法		収益価格 358,000 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、大田区及びその隣接区で、一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域。需要者はエンドユーザーの個人、建売住宅建築目的の不動産会社等と料する。近年、敷地の細分化による建売住宅の取引も多く見受けられ、都心部へ通勤する給与所得者層が購入者の中心となっており需要は根強い。土地の取引価格は、坪当たり単価は 1 3 0 万円 ~ 1 7 0 万円程度、総額は規模に応じてかわるものと思料する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。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。当該地域は、一般住宅を中心に共同住宅も見受けられる地域であるが自己利用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性・資産性等が重視されて取引がなされている。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌し、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 大田 - 22		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	公示価格 445,000 円 / ㎡		[102.0] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	454,000		標準 交通 0.0 域 交通 0.0 標準 環境 0.0 要 環境 0.0 補正 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 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	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 交通 0.0 域 交通 0.0 標準 環境 0.0 要 環境 0.0 補正 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年々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 441,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は緩やかな回復基調。しかし、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響が日本経済に与える影響に留意する必要がある。			
	- 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					〔地域要因〕	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域であり、周辺では敷地分割による建売住宅等も見られるが、地域要因について特段の変動はない。			
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 大田 - 22					〔個別的要因〕	近隣地域の標準的画地と概ね同等で、代替競争関係にある土地と比較して標準的な市場競争力を有する。個別的要因に特段の変動はない。			
	公示価格 445,000 円 / ㎡									
変動率		年間 +2.9 %	半年間 +2.0 %							