

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ノリ・パリュエーション・パートナーズ株式会社
大田（都） - 16	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 竹内 清訓

鑑定評価額	56,900,000 円	1㎡当たりの価格	470,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	370,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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	大田区新蒲田二丁目120番3「新蒲田2-23-15」				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)(70,200)	
(2)近隣地域	1:2	住宅LS2	一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域	西8m区道	水道、ガス、下水	蓮沼700m		
	範囲	東 20m、西 30m、南 30m、北 60m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 15m、規模 120㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位北8m区道	交通施設	蓮沼駅南方700m	法令 1住居(70,200)準防高度(2種)
地域要因の将来予測	戸建住宅・共同住宅等が建ち並ぶ地域で格別の変動要因はなく、当面現状のまま推移すると予測する。							
(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 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	476,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	398,000 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である。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が想定される。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底堅い。規模によるが中心価格帯は土地で5,000万円～6,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、生活利便性が比較的良好な住宅地域に位置している。共同住宅等の収益目的の取引も見受けられるが、需要者は快適性や利便性を重視する自用目的の取引が中心となる地域であり、取引市場の動向が重視されることから、市場の実態を反映した比準価格が、収益価格よりも説得力を有する。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	
	大田 - 22	[102.0]	100	100	[102.0]	470,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]		標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 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		価格変動形成要因	要 因	要 因	要 因	要 因	
	継続 新規	前年標準価格						454,000 円/㎡
- 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	大田 - 22	〔地域〕	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。			
公示価格		461,000 円/㎡		〔個別的〕	個別的要因に変動はない。			
変動率	年間	+3.5%	半年間	+2.0%				