

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	丸善株式会社
大田(都) - 17	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 井上 康

鑑定評価額	52,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	434,000 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]	340,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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		大田区大森中三丁目 4 8 4 番 2 「大森中 3 - 2 9 - 4」				地積 (㎡)	122 ()	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、アパート等が混在する住宅地域		東5.4 m 区道	水道、ガス、下水	梅屋敷590 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 50 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 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡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	梅屋敷駅南東方590 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	熟成した住宅地域であり、地域要因の変動の兆候は認められず、当面の間、現状のまま推移していくものと予測される。									
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 454,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 258,000 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、大田区内の京急本線・京急空港線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、戸建住宅を求める都心就労者等の一次取得者である。他地区と比較して値頃感があることから底堅い需要が認められる。近年、総額との関連で細分化傾向にある。基準地と同規模の土地は 5 , 0 0 0 万円から 6 , 0 0 0 万円程度。画地規模 6 0 ㎡から 7 0 ㎡の新築戸建は 6 , 0 0 0 万円台が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅、アパート等が混在する住宅地域である。アパート等も存在するが、主たる需要者は居住の快適性や生活利便性を重視する自用目的の取引であり、価格形成は住宅地域としての市場性が反映されている。本件では、市場性を反映した比準価格を重視して収益価格と関連づけ、代表標準地の価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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 - 26		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 0.0		
	公示価格 425,000 円 / ㎡		[102.1] 100	100	100	[102.0] 100	434,000		準 交通 0.0 域 交通 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			準 交通 0.0 域 交通 0.0		
(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 422,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	区内の人口はコロナ禍の影響により、わずかながら減少に転じた。取引件数は、前年比では増加した。					
	- 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、アパート等が混在する住宅地域で、近隣地域及びその周辺地域における地域要因に特段の変動は見られない。				
	■代表標準地 □ 標準地 標準地番号 大田 - 26						〈個別的要因〉	特にない。			
	公示価格 425,000 円 / ㎡										
変動率 年間 +2.8 % 半年間 +2.1 %											