

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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	54,800,000 円	1㎡当たりの価格	449,000 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]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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484番2「大森中3-29-4」				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現況	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W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東5.4m区道	水道、ガス、下水	梅屋敷590m		
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 20m、南 50m、北 60m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 13m、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5.4m区道	交通施設	梅屋敷駅南東方590m	法令 1住居(60,200)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	468,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	269,000 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5,000万円から6,000万円程度。画地規模60㎡から70㎡の新築戸建は6,000万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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 大田 - 26	[102.0]	100	100	[102.0]	449,000	地 街路 0.0 区域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 440,000 円/㎡	100	[102.0]	[100.0]	100			
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 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 継続 新規 前年標準価格 434,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	区内の人口はR2年5月以降減少に転じたが、足元では回復の兆しが見られる。取引価格水準は西高東低となっている。	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	
	- 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 大田 - 26 公示価格 440,000 円/㎡							
	変動率	年間 +3.5%	半年間 +2.0%		〔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。		
					〔個別的要因〕	特にない。		