

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
大田（都） — 18	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 瀧 康次郎

鑑定評価額	78,400,000 円	1㎡当たりの価格	400,000 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]	320,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				大田区多摩川二丁目694番10「多摩川2-18-6」				②地積(㎡)	196		⑨法令上の規制等								
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		準工(60,200)準防高度地区2種(その他) (70,200)							
	1:1		工場兼住宅S3		共同住宅、中小工場等が混在する住宅地域		東10.2m区道		水道、ガス、下水		矢口渡650m									
(2) 近隣地域	①範囲		東35m、西25m、南100m、北20m						②標準的使用		中低層住宅地									
	③標準的画地の形状等			間口 約14m、奥行 約14.5m、規模			200㎡程度、			形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性		特記事項			特になし		街路		基準方位 北10.2m区道		交通施設		矢口渡駅南西方650m		法令規制		準工(70,200)準防高度地区2種		
	⑤地域要因の将来予測		共同住宅、中小工場等が混在する住宅地域で、地域内においては特段の変動要因がないことから、当分は現状を維持すると予測する。																	
(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425,000円/㎡																	
	収益還元法		収益価格265,000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	同一需給圏は東急多摩川線を中心とする沿線で共同住宅、中小工場等が混在する住宅地である。主たる需要者は地縁性を有する一次取得者のほかに、不動産業者や建売業者等である。新型コロナウイルス感染症の影響は落ち着きを見せており、住宅地としての需給は、安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で4,000万円台後半から5,000万円台半ば程度と料する。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、共同住宅、中小工場等が混在する地域であり、自用目的での取引が多く見受けられる地域である。したがって、住工混在地域においては収益性よりも、市場性等が重視されることから、現実の不動産取引市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、収益価格を参考とし、公示価格と規準した価格、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) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準		街路0.0		地 街路-3.0	
	標準地番号														交通0.0		域 交通-1.0			
	大田		-15												環境0.0		要 環境+10.0			
	公示価格		[103.0]		100		100		[102.0]				補画地+1.0		因 行政0.0					
	406,000円/㎡		100		[101.0]		[105.6]		100		400,000		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	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準		街路0.0		地 街路-1.0	
	大田(都)														交通0.0		域 交通-1.0			
	前年指定基準地の価格		[102.9]		100		100		[102.0]				補画地+2.0		因 行政0.0					
	441,000円/㎡		100		[102.0]		[113.7]		100		399,000		正行政0.0		その他0.0					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1対象基準地の検討				③価格変動形成要因の		〔一般的要因〕新型コロナウイルス感染症の感染対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進むなかで、景気が持ち直していくことが期待される。 〔地域要因〕多摩川近接の混在住宅地域で、地域要因に大きな変化はない。 〔個別的要因〕個別的要因に変化はない。													
	■継続 □新規																			
	前年標準価格392,000円/㎡																			
	①-2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																			
	公示価格																			
	②変動率		年間+2.0%		半年間%															