

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OAP不動産鑑定事務所
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	81,100,000 円	1㎡当たりの価格	414,000 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 4日	(6) 路線価	[令和 5年1月]	330,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 30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	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)	
(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 準工(70,200)準防高度地区2種
(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	440,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	270,000 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。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思考する。							
(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) 公規価示標準価格と格しをた	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	
	大田 - 15 公示価格 419,000 円/㎡	[103.2] 100	100 [101.0]	100 [105.6]	[102.0] 100	414,000	標準街路 0.0 準交通 0.0 化環境 0.0 補画地 +1.0 正行政 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	
	大田(都) - 16 前年指定基準地の価格 454,000 円/㎡	[103.5] 100	100 [102.0]	100 [113.7]	[102.0] 100	413,000	標準街路 0.0 準交通 0.0 化環境 0.0 補画地 +2.0 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 ■継続 □新規 前年標準価格 400,000 円/㎡		③ 価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	各種政策効果もあり、緩やかな景気回復が続くことが期待されるが、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視する必要がある。			
	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 円/㎡				〔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。		
②変動率		年間 +3.5%	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。		