

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社 タイム・アイ
大田(都) - 19	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 市川 正美

鑑定評価額	60,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	383,000 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]	300,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 15 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		大田区大森東五丁目 4 9 8 4 番 4 「大森東 5 - 3 2 - 4 」					地積 (㎡)	(158)	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		準工 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) 特別用途地区 (70,200)			
	1 : 1.5	住宅兼工場 R C 3	一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域		北西5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	大森町1.3 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 40 m、南 60 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 15 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 基準方位 北 5 . 4 m区道	交通施設	大森町駅南東方1.3 km		法令 規制	準工 (70,200) 準防 高度(2種) 特別用途地区			
	地域要因の将来予測	最寄り駅からやや遠くに存する戸建住宅・共同住宅・作業所等が混在する地域であり、格別の変動要因はなく当分の間は現状を維持するものと予測する。										
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 402,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 308,000 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、大田区内の京急線沿線を中心に、戸建住宅・共同住宅・作業所等が混在する地域。主たる需要者は、近隣に居住する個人、規模が纏まった土地は分割販売を企図する不動産業者等が中心と思料する。当該地域は、駅から距離があり、地域内は価格水準が比較的低位で値頃感があることから需要は底堅いものと思料する。需要の中心となる価格帯の坪当たり単価は 1 2 0 万円 ~ 1 5 0 万円程度で総額は規模に応じてかわるものと思料する。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。収益価格は地域特性等から元本価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に求められた。当該地域は、一般住宅を中心に作業所も見られる地域で自己利用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性・資産性等が重視されて取引がなされている。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(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 - 7		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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	公示価格 403,000 円 / ㎡		[101.9] 100	100 [102.0]	100 [106.1]	[101.0] 100	383,000		準 交通 0.0	域 交通 +5.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 大田(都) - 17		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 422,000 円 / ㎡		[102.8] 100	100 [102.0]	100 [112.4]	[101.0] 100	382,000		準 交通 0.0	域 交通 +6.0		
									化 環境 0.0	要 環境 +6.0		
(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 373,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	景気は緩やかな回復基調。しかし、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響が日本経済に与える影響に留意する必要がある。						
	- 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 〉	都心への交通利便性は良好であるが最寄り駅より遠く低価格帯の地域である。地域要因に格別な変動はない。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〈 個別的 要 因 〉	近隣地域の標準的画地と概ね同等で、代替競争関係にある土地と比較して標準的な市場競争力を有する。個別的要因に特段の変動はない。						
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %									