

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	櫻村不動産鑑定事務所
大田(都) - 19	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 櫻村 潤

鑑定評価額	62,600,000 円	1㎡当たりの価格	396,000 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]	310,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	大田区大森東五丁目4 9 8 4番4 「大森東5-32-4」				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RC3	一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域	北西5.4m区道	水道、ガス、下水	大森町1.3km			
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 40m、南 60m、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 15m、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5.4m区道	交通施設	大森町駅南東方1.3km	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る。大きな地域要因の変動はなく、当面は現状維持で推移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	416,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	317,000 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、大田区内南部の京急線沿線各駅から距離のある戸建住宅・共同住宅・作業所等が混在する地域を含む圏域である。需要者は、近隣に居住する個人が中心であり、規模が纏まった土地では分割販売を企図する不動産業者等の需要も見受けられる。当該地域は、最寄り駅から距離があり、地域内は価格水準が比較的低位で値頃感がある。需要の中心となる価格帯は画地規模等により異なるが、標準的画地規模で30万円～50万円/㎡程度と把握される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の規範性の高い住宅地に位置する事例から求めたもので市場性を反映した実証的な価格である。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。本件基準地の主たる需要者は、自己利用目的が中心であり、居住の快適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、収益価格を関連づけ、周辺標準地及び指定標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8)公規価示準格と格しをた	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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地域 交通 +5.0 補画地 +2.0 正行政 0.0 其他 0.0
	大田	- 7					395,000		
	公示価格		[101.7]	100	100	[101.0]			
	416,000 円/㎡		100	[102.0]	[106.1]	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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地域 交通 +6.0 補画地 +2.0 正行政 0.0 其他 0.0	
	大田(都)	- 17					396,000		
	前年指定基準地の価格		[103.5]	100	100	[101.0]			
	434,000 円/㎡		100	[102.0]	[112.4]	100			
(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 383,000 円/㎡				価格変動形状要因の	変動	要因	経済社会活動の正常化が進み景気は持ち直しているが、物価上昇や金融資本市場の変動による国内経済動向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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
	変動率	年間	+3.4 %	半年間	%			都心への交通利便性は良好であるが最寄り駅より距離があり低価格帯の地域である。地域要因に特段の変動はない。	
								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。	