

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) - 20	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 市川 正美

鑑定評価額	39,600,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	320,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 15 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		大田区西六郷二丁目1 6 番 1 3 「西六郷2－2 7－1 5」				②地積 (㎡)	99 ()	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 (2種) (その他) 特別用途地区 (70,200)			
	台形 1：1.2	住宅 S 2F 1B	一般住宅に共同住宅が混在する住宅地域	西4 m 区道	水道、ガス、下水	雑色800 m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 80 m、北 60 m				②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 11 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形									
	④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4 m区道	交通施設 雑色駅西方800 m	法令規制 準工 (70,200) 準防高度 (2種) 特別用途地区					
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅・共同住宅等が建ち並ぶ地域で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	方位形状	+2.0 -1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 420,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 328,000 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	同一需給圏の範囲は、大田区及び周辺区に存する小規模の戸建住宅・共同住宅等が建ち並ぶ地域。需要者は、京急本線及び京急空港線の徒歩圏内在住のサラリーマン層が中心と史料する。都心へのアクセスが良好な地域で、かつ、価格帯も相対的に低い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、市場の取引の実態を基に求めた価格で、収益価格は対象不動産が生み出す収益を基に求めた価格である。両価格の査定の際の資料の信頼性は同等と判断した。需要者層の中心は一般的に個人が多く、このような住宅地は、収益性よりも居住の快適性及び資産性を重視し取引される。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) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 大田 - 14	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	公示価格 405,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	[101.0] 100	400,000		準 交通 0.0	域 交通 +4.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大田(都) - 17	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	化 環境 0.0	要 環境 -1.0		
	前年指定基準地の価格 422,000 円/㎡	[102.8] 100	100 [102.0]	100 [107.1]	[101.0] 100	401,000		補 画地 0.0	因 行政 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 390,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔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。					
	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/㎡										
	②変動率 年間 +2.6 % 半年間 %										
					〔地域要因〕	都心への交通利便性は良好であるが低価格帯の地域である。地域要因に格別な変動はない。					
					〔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。					