

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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	41,100,000 円	1㎡当たりの価格	415,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	330,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	大田区西六郷二丁目16番13「西六郷2-27-15」				地積 (㎡)	99	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)	
	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4m 区道	水道、ガス、下水	雑色800m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 20m、南 80m、北 60m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 11m、規模 100㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 標準方位北4m区道	交通 雑色駅西方800m	法令 準工(70,200)準防高度(2種)特別用途地区	規制	
	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	435,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	341,000 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見られる。都心へのアクセスが良好な地域で、低金利の継続及び供給がタイトなうえ相対的に価格帯が低いことから需要は底堅いものと思われる。需要の中心となる価格帯の坪当たり単価は120万円～150万円程度で総額は規模に応じてかわるものと思われる。							
(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、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、収益価格を比較考量して、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) 公称価と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 +1.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 -2.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	大田 - 14	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	[101.0] 100	415,000		
(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 街路 0.0 地 街路 +1.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +4.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	大田(都) - 17	[103.5] 100	100 [102.0]	100 [107.1]	[101.0] 100	415,000		
(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 400,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	景気は緩やかな回復基調だが、海外経済の不確実性のリスクや物価上昇、金融資本市場の変動の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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	都心への交通利便性が良好な地域で、地域要因に格別な変動はない。	
	変動率	年間 +3.8 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	