

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	星野不動産鑑定事務所	
大田(都)-22	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士	星野 與四峰
鑑定評価額	38,000,000 円		1㎡当たりの価格	380,000 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3日	(6)路線価	[令和4年1月]	310,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月25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	所在及び地番並びに「住居表示」等	大田区大森南一丁目164番5外「大森南1-19-11」				地積(㎡)	100	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)							
	1:1	住宅W2	中小規模住宅、中小工場等が混在する住宅地域	東5.5m区道	水道、ガス、下水	大鳥居1.3km	(その他)(70,200)							
(2)近隣地域	範囲	東20m、西15m、南15m、北40m		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10m		規模	100㎡程度、形状 正方形									
	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5.5m区道	交通施設	大鳥居駅北方1.3km	法令規制	準工高度(2種)(70,200)準防					
	地域要因の将来予測	令和に入り、大森南の人口(住民基本台帳)が減少している。対象基準地の所在する大森南一丁目も同様だったが、令和4年に大森南一丁目は下げ止まった。大森南の中では比較的住環境の条件が良いことが影響と見られる。												
(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		+2.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	400,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	212,000 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最寄駅とする住宅地域。需要者は、主として自用の戸建住宅、共同住宅を求める都心への通勤者である。最寄駅の大鳥居駅まで、駅距離がある。通勤等はバス利用で至近の北糀谷バス停から大森駅等を経由する。バス便本数は多いため、基本的に支障は少ないが、バス便で相対的な利便性は劣る。細分化により総額を抑制して販売多し。中心価格帯は土地単価で3.9万円～4.5万円/㎡。各30坪新築建売住宅で500万円後半。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の周辺には共同住宅等の収益物件も見られ、自用物件と混在している。しかし、全体としては土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。自用目的が主で収益性より快適性・利便性が重視される住宅地域であるので、指定基準地等との検討を踏まえ、実証性のある比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公示価格	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	大田-7								交通	0.0		交通	+5.0
	公示価格	403,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [107.1]	[102.0] 100	379,000		環境	0.0		環境	+1.0	
									画地	+2.0		行政	0.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(9)指定基準地	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-0.1
	前年指定基準地の価格	422,000 円/㎡	[102.8] 100	100 [102.0]	100 [114.5]	[102.0] 100	379,000		交通	0.0		交通	+5.6	
									環境	0.0		環境	+8.5	
									画地	+2.0		行政	0.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	368,000 円/㎡		価格形成要因の	[一般的要因]	ウクライナ情勢によるエネルギー価格の高騰等と日銀の低金利政策下の円安の進行が相まってコスト高による物価上昇が見られる。					
	-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]	中小規模住宅、中小工場等が混在する地域。各駅からやや駅距離があり、利便性がやや劣る。人口減少停止し、周辺の地価上昇が波及。				
	変動率	年間	+3.3 %	半年間	%		[個別的要因]	価格形成要因に特段の変動はない。						