

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	39,400,000 円		1㎡当たりの価格	394,000 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] 路線価又は倍率	320,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月25日	(5)価格の種類	正常価格		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)は総じて減少している。対象基準地の所在する大森南一丁目も同様である。一方、周辺の地価の上昇に伴う値頃感も感じられ、対象地の需要は横ばいからやや上昇傾向である。									
(3) 最も有効使用の判定	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	415,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	236,000 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6,000万円弱。										
(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	環境 0.0	交通 +5.0	
	公示価格 416,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [102.0]	100 [107.1]	[102.0] 100	394,000		画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0	
								その他 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	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
	大田(都)-17							交通 0.0	交通 0.0	交通 +5.6	
	前年指定基準地の価格 434,000 円/㎡	[103.5] 100	100 [102.0]	100 [113.9]	[102.0] 100	394,000		環境 0.0	環境 0.0	環境 +8.0	
								画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0	
								その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対象標準地等の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 380,000 円/㎡		価格形成要因の	[要因]		世界的な金融引締めに対し、日銀の金融緩和政策の継続は円安と物価上昇を招き、土地価格はその影響下でタイトな状態を維持している。					
	-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]		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。人口減少続くも、周辺の地価上昇が波及。					
	変動率 年間 +3.7 % 半年間 %		[個別的要因]		価格形成要因に特段の変動はない。						