

鑑 定 評 価 書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
大田(都)-23 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社そまや不動産鑑定
大田(都)-23	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 杉谷 考志 印
鑑定評価額	41,900,000 円	1㎡当たりの価格	415,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	340,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月29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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		大田区萩中二丁目1 9 7 番 1 5 「萩中2 - 1 1 - 1 1 」				地積 (㎡)	101 ()	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)			
	1:2	工場兼住宅 S3		小規模住宅のほかに 中小工場も見られる 住宅地域		東5.3m区道	水道、 ガス、 下水	糞谷 600m		(その他) (特別用途地区) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 45 m、北 40 m					標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 14 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 5 . 3 m区道	交通 施設	糞谷駅 南東方600m		法令 規制	準工 高度(2種) (70, 200)		
	地域要因の 将来予測		戸建住宅、共同住宅のほか作業所等も見られる地域である。新型コロナウイルス感染症の影響に留意する必要があるが、今後も大きな地域要因の変動はなく、現状維持で推移していくものと思われる。										
(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 435,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 295,000 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、主として京急線沿線の住宅地域で、大田区及び周辺区がその圏域である。需要者は同一需給圏内の居住者、不動産事業者等が中心である。作業所等も見られるが最寄駅にほど近いこと等から住宅地としての利用割合が多く、需要者からの引き合いが相応に見込まれる地域である。需要の中心となる価格帯は、取引される土地の規模にもよるが、概ね㎡あたり40～50万円台である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		収益価格は比準価格と比較して低位に求められたが、近隣地域の標準的使用は低層住宅地であることから、居住の快適性や利便性等が重視される自己利用目的の取引が中心となっているためと判断される。したがって、本件では取引実態を反映した実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 大田-33		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 396,000 円/㎡		[100.2] 100	100 [104.0]	100 [93.1]	[102.0] 100	418,000						
(9) 指 定 基 準 地 からの 検 討	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 419,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	422,000						
(10) 対 象 基 準 地 等 からの 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 414,000 円/㎡ -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 +0.2 % 半年間 %				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	新型コロナウイルス感染症の影響による景気悪化から改善の動きが見られ、住宅地の地価は横ばいから上向きの兆しも見られる。						
	[地 域 要 因]	一般住宅、作業所等が混在する住宅地域が形成されており、地域要因に特段の変動はない。											
	[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。											