別記様式第6

鑑 定 評 価 書 (令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 5日提出 大田(都)-23 **宇地-1**

						八四(仰)-20	
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	杣谷	考志	
鑑定評価額		42,900,000 円		I ㎡当たりの価格			425,000 円/㎡

1 基本的事項

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価											
(2)実地調査日	令和 4年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別							
	14.16 11 171 16	(I) SELECTION I		路	路線価又は倍率		倍					
(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)	[令和 4年1月]	340,000	円/m [*]					

(1)	①所	在及び地番	並びに	大田区製	*中一-	┌月1	9 7	番15							②地積	ŧ	10	1	9%	去令上	の規制	等		
		「住居表示」等 「萩中2-1				丁目197番15 1-11」						(m²)	(m²) ()											
基準地	③形		正石衣小」 寸				π <i>n</i> -	上地の利	ш	○按五法 吸 の供出 (*			7供給	, ,		•) 準コ	_					
地	3/12	1/\	争敖地	/ノ 不り / コ (ノ)・	かル	_	207- 伏況	ニュピリノイリ	π	用 ⑥接面道路の状況				少 民				□X C V.		0, 20))			
						0)1	人が						1 '	远垤 設状況	接近の状況			準防						
													=	設化ル						E(2種))			
			10 A4 /		r tm t	# 1). =	5-0-7		11				1.34	Victio (1)				(7)	T (14)					
	1:2		工場兼任	王毛		小規模	臭任: 工担:	芒のほか	に	. 東5.3m区道				水道、 ガス、	糀谷					の他)				
			S 3			中小工場も見られる 住宅地域			2	<i>J</i>			元人、		600m				特別用途地区					
						11. 12.00								1 /4.					("	(70, 200)				
(2)	①範	囲	東 0	m、西	20	m, F	有 4	15 m,	北	40 r	標準的	9使月	用低層											
近	3標	準的画地の	形状等		間口系	約	7 r	n、奥行	約									ぼ長方形						
近隣地域	(4)批	域的特性	ر ا	- 特にない						準方位 北				糀谷駅	F			準工						
地域	.	- X431311	特記	111-01				街	5.	3m区ì	道	交	通	南東方	600m			法令	高度	(2種))			
1-34			 事項					路					設					規制	1	(70, 200)				
			尹垻					哈				心心	記					がい 市り						
	⑤抽	域要因の	 戸建住宅、共同住宅のほか作業所					r 笑も、見	ъħ.	ろ地域	である	一	· 後 t	トナきた	がままる	軍民	の変重	 D亦動けわく 租坐維塩で堆移1				移して		
		来予測	いても	ひと思わ	れる。	10077	<i>J</i> (<i>I</i>)	1 17 0 70	J 4 0	0 -0.34	(0) 0	0 1		0)(0)	5-6-20	~ [1 /	2100.00	```	и · // С//н	.1.1 € 1μ.			
(3)	最有交	効使用の判定	低層住宅地										(4) -	いるま	÷# ⊥ıh	+1	بلب					10.0		
(0)	42 117	77777777												対象基 の個別		方	<u>\/</u> .					+2.0		
(5):	继定制	平価の手法	取引事件	列比較法	比較法 比準		ҍ価格				00 円	/m²		因	нуд									
	皿で の適月		.l= 24.100 -	- _								/ 2		_										
l '	の人間と	יי	収益還元法			な益価格				307,000 円/㎡		/m												
			原価法		持省					/ 円/㎡														
│ 原価法					- IW1 T				/ H/M															
			開発法		開発	法による価格				/ 円/㎡														
(6)	士坦 /	の特性		A best v a													_lec		. 1 . terri . 1 .	- 17.0				
(0)	ال الاستراا	ク付注	同一需給圏は、主として京急線沿線の住 者、不動産事業者等が中心である。作業						ご地域で、大田区及び周辺区がそのです。				との圏は	゛ある。	需要	者は同	áは同一需給圏内の居住 4.1.ての利用割合がタイ							
			需要者	助圧要素	もずいき合い	甲心でめる。作業所 が相応に見込まれる				地域である。需要は		要の	前駅便歩圏 り中心とか。		る価格を	昔に	. 取	にこれ	る十歩	九の規	押引 日	か多く		
			概ねma	あたり4	$\tilde{0} \sim 5$	0万円	台台で	ある。								N 111 11 11 10 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1					, O & @ //			
(7)	試算值	西格の調整	収益価権	各は比準	価格と	比較し	て但	位に求る	めら	れたが、	沂陽	土地域	での標	票進的何	更用は(氏層	住宅均	れであ	ること	から	、居住	の快適		
	• 検証	正及び鑑定	性や利化	更性等が かんしょう かんしょう かんしょう かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう	重視さ	れる自	己利	1用目的(の取	引が中	ひとだ	って	ひいる	ろためる	レ判断さ	さわ	S. 1	たが	って.	本件	では取	引実能		
		領の決定の	を反映	した実証	性の高	い比準	基価格	を重視	し、	収益価権	各を比	較考	量し	し、指足	它基準 ¹	也等	の価格	各との	検討る	と踏ま	え、鑑	定評価		
	理由			記のとお				<u> </u>																
(8)		① □ 代表	番号		修正 神 /m [102.8] 1 100 [10			법 (4				⑥ 対象		準地 🤄) 核	善 街	路	0.0	地	街路	0.0			
公共	見価	標準地					[104. 0] [因の比		因の	(の規準・ (円/ 423	価格 [P] (mi) ,000	海 化	· 交	通	0.0	墭	交通	-2.0			
売 2	톧 格 │		大田-33						較	比	較				11 社	5	境		要因	環境	-3.0			
格	<u>-</u>	公示価格	答						100	[102	2. 0 1				ΙÏ	_	_	±4. 0		行政	0.0			
を f	見価という	399,000 円		/m²					95.1	10							政	0.0	7	の他	0.0			
		①北□廿治										5 ②社会 =		### -	そのf ⑦ 標 街		.—	0.0		壮こ 贝々	0.0			
(9)	,	①指定基準	≛地 番号				③標準(補正	L 4	が攻要 因の比	回し	別的 因の	的 6:	対家基 の比準	5年地 (● 体) 核	景 街	路 通	0. 0 0. 0	地域	街路 交通	0.0			
指力	,		大田(都)-17				修正			対較	安 比		,	の近楽り	≛1四1合 ŀ /==²\	有 4 尺 4	5 X	理 境	0.0	要要		0.0		
基。	ם כ									料文	ᄔ	牧		(円/	111)	`\	#		0.0	要因	環境	+2.0		
定基準地	美	削平拍及	前年指定基準地の価格			[102.	. 8]	100		100 [102.		2.0]		495	000				+2.0	7	行政	0.0		
地記	付		422	2,000 円	$/m^{\!\scriptscriptstyle{1}}$	100	[102. 0	.0][102.		. 0] 100			425, 000					0.0	0.0 その他 0.0					
(10)		①-1 対象:	其 維 州 介	t全計							5 .	er mu		1. 4. 2		> ×/+1					1	7/5 #		
(10)	_	■継続						3 ## #	[. 一般的 :要 因	_ 3										とから[こある]			
別 分 お	= の							価額格重	٤ h				u))	, 11.	E地の地価は横ば			V /3 ·_	7 - 1 - 1	12<11.1	- W - W 0			
基	集 検		, , , , ,				形形形成形	ž l	加分片 /上型				· 三、依 12 泡 土 1 - 2			N 1								
準	西討	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] 5	・地 垣・要 因		一般住宅、作業 m城要因に蛙型		€所等が混在する↑ ⊌の変動はない。			任毛地	宅地域が形成されており、						
地の				0点)である場合の検討						要 因 」			5. 奥安凶に符段		なの変動はない。									
前力	ار ا		長標準地	□標	华地			要因の		/EX C11 ±1	-		,,											
<i>ــَـــ</i> آ			≝地番号 ≂価格 円/㎡					1	個別的 個別的要因					出に変	変動はない。									
		_	公示価格						-	要因														
②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %																								