

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 柚谷 考志
鑑定評価額	44,400,000 円	1㎡当たりの価格	440,000 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) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 350,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大田区萩中二丁目197番15 「萩中2-11-11」				②地積 (㎡)	101	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200) 準防高度(2種) (その他) 特別用途地区 (70, 200)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	糞谷 600m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 45 m、北 40 m				②標準的使用	低層住宅地							
	③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				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	糞谷駅 南東方600m	交通施設	糞谷駅 南東方600m	法令規制	準工高度(2種) (70, 200)
	⑤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。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	464,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	320,000 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徒歩圏内にあるため、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) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 -4.0 行政 0.0 その他 0.0				
	標準地番号 大田-33		[101.8] 100	100	[102.0] 100	437,000								
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0				
	大田(都)-17		[103.5] 100	100	[102.0] 100	440,000								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因	一般的要因									
	前年標準価格	425,000 円/㎡			新型コロナウイルス感染症の影響による景気停滞から回復基調にあり、住宅地の地価は上昇傾向にある。									
	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	□ 代表標準地 □ 標準地		地域要因										
	標準地番号	円/㎡		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。										
	②変動率	年間 +3.5 %	半年間 %	個別的要因										
				個別的要因に変動はない。										