

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	丸善株式会社
大田（都） - 24	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 井上 康

鑑定評価額	73,400,000 円	1㎡当たりの価格	410,000 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]	310,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	大田区東六郷三丁目108番20「東六郷3-14-5」				地積 (㎡)	179	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) (その他) (70,200)	
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が存する住宅地域	北5.5 m 区道	水道、ガス、下水	六郷土手650 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 70 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、			規模	180 m程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北5.5 m区道	交通 六郷土手駅北東方650 m	法令 準工 (70,200) 準防 高度(2種)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は低層住宅等を中心に熟成しており、地域要因について特段の変動要因は見られないことから、当面は現状維持で推移するものと予測する。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	427,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	312,000 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、京急本線六郷土手駅・雑色駅等を最寄駅とする住宅地域である。需要者の中心は、戸建住宅を求める都心就労者等の一次取得者のほか、大規模画地には、建売住宅用地として不動産業者が見受けられ、細分化された画地の取引が多い。都心への利便性が良好で値頃感があり、需要は堅調である。基準地と同規模の土地であれば7,000万円から8,000万円程度、新築戸建て5,000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域は、戸建住宅を中心に共同住宅等も建ち並ぶ住宅地域である。共同住宅等も存在するが、主たる需要者は居住の快適性を重視する自用目的の取引であり、価格形成は住宅地域としての市場性が反映されている。本件では、市場性を反映した比準価格を重視して収益価格と関連づけ、さらに、周辺標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	大田 - 14	[101.4]	100	100	[100.0]	407,000		
	公示価格 417,000 円/㎡	100	[100.0]	[104.0]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	大田（都） - 17	[103.5]	100	100	[100.0]	407,000		
	前年指定基準地の価格 434,000 円/㎡	100	[102.0]	[108.1]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 397,000 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	区内の人口はR2年5月以降減少に転じたが、足元では回復の兆しが見られる。取引価格水準は西高東低となっている。			
	- 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/㎡				〔地域要因〕	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域で、近隣地域及びその周辺地域における地域要因に特段の変動は見られない。		
	変動率	年間 +3.3 %	半年間 %	〔個別的要因〕		特にない。		