別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和 ５年　７月　５日提出
大田(都)　－ 25　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アソート綜合事務所
大田(都)　－ 25	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　樋口　典子

鑑定評価額	32,400,000 円	１㎡当たりの価格	470,000 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]	380,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ５年 ６月 20日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	大田区大森東一丁目２７４番１７ 「大森東１－１１－７」			②地積（㎡）	69 (　　)	⑨法令上の規制等
	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	準工 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） 特別用途地区 (70,200)
	1：2	住宅 Ｗ 2	小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南11 m 区道	水道、ガス、下水	平和島480 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　100ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　6 m、奥行　約　11.5 m、規模　70 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない 街路：基準方位北 １１m区道 交通施設：平和島駅　南東方480 m 法令規制：準工 (70,200) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	京浜急行線の東側に広がる湾岸部低地の既成住宅地域として成熟しており、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測される。		

(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　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　495,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　303,000　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、主として京浜急行本線及びＪＲ京浜東北線沿線の大森地区の住宅地域。主な需要者は、自己居住目的の個人（第一次取得者）が中心であるが、建売住宅用地を取得する不動産業者等も想定される。近年は画地の細分化傾向が顕著であり、総額を抑えた小規模な建売住宅の取引が多い地域である。市場における中心価格帯としては、対象基準地と同程度の新築戸建物件で総額５，５００万円～６，５００万円程度と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存する地域には低層の共同住宅も見られるが、自己利用目的の戸建住宅を中心とした混在地域が形成されており、取引に際しては収益性よりも居住の快適性・交通利便性等を重視した意思決定がなされる。したがって、本件では大森地区の取引事例から求められた市場実勢を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との価格検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 大田　－ 3	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			
	公示価格 480,000 円／㎡	[101.8]／100	100／[102.0]	100／[107.7]	[105.0]／100	467,000	標準	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0	地域	街路 -4.0 交通 +2.0 環境 +10.0
							化補正	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	要因	行政 0.0 その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大田(都)　－ 17	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			
	前年指定基準地の価格 434,000 円／㎡	[103.5]／100	100／[102.0]	100／[99.8]	[105.0]／100	463,000	標準	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0	地域	街路 -4.0 交通 -1.0 環境 +5.0
							化補正	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	要因	行政 0.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　453,000 円／㎡ 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 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+3.8 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	物価高が続く中においてもコロナ禍が一段落したことにより、社会経済活動の正常化が進んでおり、日本経済は回復傾向にある。
			（地域要因）	京浜急行線沿線の住宅地は、交通及び生活利便性が高いわりに総額的な割安感があることから、住宅需要は堅調に推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。