

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社グランドバリュー不動産鑑定事務所
大田(都) - 3	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 二木 卓馬

鑑定評価額	95,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	544,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	420,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		大田区下丸子一丁目 4 3 番 2「下丸子 1 - 9 - 2 1」				地積 (㎡)	(175)	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		1 住居 (60,200) 準防高度地区2種 (その他)		
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		北西8.2 m 区道	水道、ガス、下水	武蔵新田410 m		(70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 40 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位北、8.2 m区道	交通施設	武蔵新田駅北西方410 m	法令規制	1 住居 (70,200) 準防高度地区2種	
	地域要因の将来予測		武蔵新田駅徒歩圏の一般住宅及び共同住宅が混在する住宅地域である。一層の細分化が進みつつある住宅地であり、今後も現在の環境を概ね維持するものと思われる。								
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 576,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 380,000 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	同一需給圏は東急多摩川線及び東急池上線沿線の戸建住宅及び共同住宅が混在する住宅地域。需要者は大田区内の個人を中心に、大規模画地については不動産業者、建売業者も見込まれる。戸建住宅としては、利便性が良好で総額に値頃感があるため、需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は新築建売で4,000万円台から7,000万円台程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅のほかアパート等の収益物件もみられる住宅地域であり、土地価格に比べ賃料が低いため収益価格は低位に試算された。比準価格は類似地域における規範性の高い取引事例から試算されており信頼性は高い。自己利用目的の取引が主である地域の為、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	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 訳	標準	街路 0.0	地 街路 -3.0
	標準地番号	- 23							準	交通 0.0	域 交通 +2.0
	公示価格	536,000 円 / ㎡	[104.2] 100	100 [102.0]	100 [100.9]	[101.0] 100	548,000		化	環境 0.0	要 環境 +2.0
(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 訳	補	画地 +2.0	因 行政 0.0
	大田(都)	- 16							正	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	500,000 円 / ㎡	[108.4] 100	100 [102.0]	100 [98.0]	[101.0] 100	548,000		正	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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 504,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	人口が回復傾向にある大田区では、概ね良好な景況感の中、底堅い土地需要を背景に、地価は引き続き上昇傾向にある。					
	- 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				〔地域要因〕	戸建住宅及び小規模共同住宅が混在する最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、土地需要は根強い。地域要因に大きな変動はない。					
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	-									
		公示価格	円 / ㎡								
変動率		年間 +7.9 %	半年間 %								