

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 大地不動産鑑定事務所
大田(都) - 6	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 大地 克巳

鑑定評価額	75,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	572,000 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]	440,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		大田区蒲田三丁目 1 5 番 3 「蒲田 3 - 3 - 1 4」				地積 (㎡)	132 ()	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 (60,300) 準防 高度(3種) (その他)	
	1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が 混在する住宅地域		南 4.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	蒲田 600 m		(70,168)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 11 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北 4.2 m 区道		交通 施設	蒲田駅東方 600 m		法令 規制	1 住居 (70,168) 高度(3種)
	地域要因の将来予測		低層一般住宅を中心とした住宅地域である。価格形成要因に格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。							
(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 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 622,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 441,000 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	同一需給圏は大田区南西部の J R 京浜東北線及び京急線・東急多摩川線・池上線各駅沿線の一般住宅やアパート等が混在する住宅地域が中心である。主な需要者は自己居住用の戸建住宅を需要する個人が中心となる。J R 線・東急線が通り交通利便性の良い蒲田駅が最寄り駅であり、都心へのアクセスにも優れた需要は底堅く推移している。土地単価は条件や規模により異なるが、5 0 万円 / ㎡ ~ 6 5 万円 / ㎡ が中心となる。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域の取引事例をもとに試算しており市場の実態を反映した実証性のある価格である。自用目的の個人の需要者がメインであるため、収益性よりも、居住の快適性や利便性が重視される。そのため、収益価格は比準価格よりやや低位に求められた。本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号 大田	標準地 - 32	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	地域 街路 +1.0
	公示価格 559,000 円 / ㎡		[103.8] 100	100 [105.0]	100 [101.0]	[105.0] 100	574,000		準 交通 0.0	域 交通 -1.0
									化 環境 0.0	要 環境 -1.0
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 大田(都)	- 16	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 +5.0	因 行政 +2.0
	前年指定基準地の価格 500,000 円 / ㎡		[108.4] 100	100 [102.0]	100 [97.8]	[105.0] 100	570,000		正 行政 0.0	その他 0.0
									その他 0.0	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 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 527,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	大田区の人口は、コロナ禍により微減していたが、直近は増加傾向に復している。				
	- 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				〔地域 要因〕	利便性に優れた住宅地域であり、需要は底堅く推移している。地域要因に特段の変化はない。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 -	公示価格 円 / ㎡		〔個別的要 因〕	個別的要因に特段変化はない。				
	変動率	年間 +8.5 %	半年間 %							