

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 2 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	380,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大田区羽田五丁目25番18 「羽田5-25-16」					地積 (㎡)		85 ()		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(2種) (その他) 地区計画等 (70,200)	
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、小規模作業場等が存する住宅地域		北西5.4 m 区道		水道、 ガス、 下水		穴守稲荷500 m			
(2) 近隣地域	範囲		東 70 m、西 50 m、南 30 m、北 70 m					標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 11 m、規模 90 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位 北 5.4 m区道		交通 穴守稲荷駅 南東方500 m		法令 1住居 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等				
	地域要因の将来予測		低層の戸建住宅、共同住宅等が混在しており、地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測する。										
(3)最も有効使用の判定		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 510,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因		方位 +1.0					
		収益還元法		収益価格 433,000 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、大田区内の京急空港線沿線の住宅地域一円である。主たる需要者は、個人が中心であるが、規模が大きい土地は分割販売を企図する不動産業者等となる。当該地域は区内では価格水準が比較的低位で値頃感があり、交通利便性も比較的良好であるため、住宅需要は堅調であり、価格は強含みで推移している。画地規模により総額は様々であるが、新築戸建住宅で6,000万円～7,500万円が市場の中心価格帯である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、京急空港線沿線の住宅地域の取引事例を採用し、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、土地残余法を適用し、収益性を反映した価格である。基準地の需要者は都心への接近性や周辺の取引相場を重視して、価格形成がなされる傾向にある。よって、本件は市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地		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 街路 0.0	地 街路 +1.0			
	標準地番号 大田 - 25								準 交通 0.0	域 交通 +2.0			
価と 格し をた	公示価格		[104.2]	100	100	[101.0]	491,000	化 環境 0.0	要 環境 +3.0				
	505,000 円/㎡		100	[102.0]	[106.1]	100		補 画地 +2.0	因 行政 0.0				
(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	正 行政 0.0	その他 0.0			
	大田(都) - 16								標 街路 0.0	地 街路 +3.0			
	前年指定基準地の価格		[108.4]	100	100	[101.0]	492,000		準 交通 0.0	域 交通 -2.0			
	500,000 円/㎡		100	[102.0]	[109.0]	100			化 環境 0.0	要 環境 +8.0			
(10) 対年 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 457,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	大田区の人口・世帯数ともに微増傾向で、住宅地の需要は底堅く推移している。							
	- 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)	一般住宅、小規模作業場等が存する住宅地域で、他の地域と比べ相対的に割安感があり、一定の需要が認められる。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円/㎡												
変動率		年間 +7.7 %	半年間 %										