

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ノリ・バリュエーション・パートナーズ株式会社
大田(都) - 16	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 竹内 清訓

鑑定評価額	65,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	542,000 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 2 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 27 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		大田区新蒲田二丁目 1 2 0 番 3 「新蒲田 2 - 2 3 - 1 5」				地積 (㎡)	121 ()	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)	
	1 : 2	住宅 L S 2	一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域		西 8 m 区道	水道、ガス、下水	蓮沼700 m		(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 60 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 15 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性		特記 特にない。		街 基準方位 北 8 m区道	交通 蓮沼駅南方700 m	法令 1 住居 (70,200)	準防高度(2種)		
	事項		路		施設		規制			
	地域要因の将来予測		戸建住宅・共同住宅等が建ち並ぶ地域で格別の変動要因はなく、当面現状のまま推移すると予測する。							
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 611,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 477,000 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、大田区及びその隣接区で、一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域である。需要者は、都心部へ通勤するエンドユーザーのほか、建売住宅建築目的の不動産会社等が想定される。近年、敷地の細分化による建売住宅の取引も多く見受けられ、需要は底堅い。規模によるが中心価格帯は土地で 6 , 0 0 0 万円 ~ 7 , 0 0 0 万円程度、新築建売で 8 , 0 0 0 万円程度が多い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は、生活利便性が比較的良好な住宅地域に位置している。共同住宅等の収益目的の取引も見受けられるが、需要者は快適性や利便性を重視する自用目的の取引が中心となる地域であり、取引市場の動向が重視されることから、市場の実態を反映した比準価格が、収益価格よりも説得力を有する。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号 大田 - 22								準 交通 0.0	域 交通 0.0
	公示価格 520,000 円 / ㎡		[104.2] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	542,000		化 環境 0.0	要 環境 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	補 画地 +2.0	因 行政 0.0
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100			正 行政 0.0	他 行政 0.0
	円 / ㎡								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 500,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要因 〕	大田区の人口は微増傾向にあり、取引件数の増加も見られる。都心へのアクセスが良好なため、需要は安定している。				
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 大田 - 22				〔 地 域 要因 〕	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域であり、敷地分割による建売住宅も見られるが、地域要因について特段の変動はない。				
	公示価格 520,000 円 / ㎡				〔 個別的 要因 〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +8.4 %	半年間 +4.2 %							