

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央不動産鑑定所
大田(都) - 19	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 浅井 康德

鑑定評価額	72,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	461,000 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 1 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	360,000 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
					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		大田区大森東五丁目 4 9 8 4 番 4 「大森東 5 - 3 2 - 4」				地積 (㎡)	(158)	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		準工 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) 特別用途地区 (70,200)						
	1 : 1.5	住宅兼工場 R C 3	一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域		北西5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	大森町1.3 km								
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 40 m、南 15 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 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡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、5 . 4 m区道	交通施設	大森町駅南東方1.3 km		法令規制	準工 (70,200) 高度(2種) 特別用途地区				
	地域要因の将来予測		一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域であり、標準的使用に影響を与える地域要因の変動は特段認められず今後も同様と料する。												
(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			+1.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 485,000 円 / ㎡												
		収益還元法	収益価格 363,000 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、大田区内の京急本線沿線を主とする各駅から徒歩圏にある住宅地域である。需要者の中心は、自用の戸建住宅を求める都心への通勤者等であり、駅距離を要するものの旺盛な需要が認められる。市場の中心価格帯は、画地を細分化のうえ総額を抑えた新築建売住宅で 5 5 0 0 万 ~ 7 5 0 0 万円程度、土地単価は 4 5 万 ~ 6 0 万円 / ㎡程度となっている。													
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域であり、主たる需要者は生活利便性を重視する自己の居住目的の個人である。比準価格は、当該需要者が重視する要因が反映された取引事例に基づく実証的な価格であり、収益性が反映された収益価格も概ね均衡して求められた。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、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	- 7							準 交通 0.0	域 交通 +5.0					
	公示価格	472,000 円 / ㎡	[105.0] 100	100 [102.0]	100 [106.1]	[101.0] 100	463,000		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					
	大田(都)	- 17							正 行政 0.0	その他 0.0					
	前年指定基準地の価格	482,000 円 / ㎡	[108.9] 100	100 [102.0]	100 [112.4]	[101.0] 100	462,000		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 423,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要 因〕	大田区の人口、取引件数、建築着工戸数は増加傾向にあり、取引価格は上昇傾向で推移している。									
	- 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、アパート、工場等が混在する住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが、需要は旺盛で地価は上昇傾向にある。									
	代表標準地	標準地			〔個別的 要 因〕	北西側で区道に面した中間画地であり、市場における競争力に影響を及ぼす個別的要因の変動はない。									
	標準地番号	-													
		公示価格	円 / ㎡												
変動率		年間 +9.0 %	半年間 %												