

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出
大田(都)-22 宅地-1

| | | | | |
|----------|--------------|--------|----------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 星野不動産鑑定事務所 |
| 大田(都)-22 | 東京都 | 区部第6 | 氏名 | 不動産鑑定士 星野 與四峰 |
| 鑑定評価額 | 45,900,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 459,000 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] 路線価又は倍率 | 370,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和7年6月25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | | 大田区大森南一丁目164番5外 「大森南1-19-11」 | | | | 地積 (㎡) | 100 () | 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) | | | | |
| | 1:1 | 住宅 W2 | | 中小規模住宅、中小 工場等が混在する住宅 地域 | | 東5.5m区道 | 水道、 ガス、 下水 | 大鳥居 1.3km | | (その他) (70, 200) | | | | |
| (2) 近隣 地域 | 範囲 | 東 20 m、西 15 m、南 15 m、北 40 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 10 m、規模 | | | | | 100 ㎡程度、形状 正方形 | | | | | | |
| | 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 5.5m区道 | 交通 施設 | 大鳥居駅 北方1.3km | | 法令 規制 | 準工 高度(2種) (70, 200) 準防 | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | | 対象基準地の所在する大森南一丁目の人口は減少傾向であったがR6年反転増加した。また、周辺の地価の上昇に伴う 値頃感から、対象地の需要はやや増加しており、今後も周辺の動向により変化するものと思料する。 | | | | | | | | | | | |
| (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 +2.0 | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法 の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | | | | 483,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | | | | 252,000 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線沿線を最寄駅とする住宅地域。需要者は、主として自用の戸建住宅、共同住宅を求める 都心への通勤者である。最寄駅の大鳥居駅まで、駅距離がある。通勤等はバス利用で至近の北糺谷バス停から大森駅等 を經由する。バス便本数は多いため、基本的に支障は少ないが、バス便で相対的な利便性は劣る。細分化により総額を 抑制して販売多し。中心価格帯は土地単価で40万円～55万円/㎡。各25坪新築建売住宅で6,000万円前半。 | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 | | 対象基準地の周辺には共同住宅等の収益物件も見られ、自用物件と混在しているが、全体としては土地価格に見合う賃 料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。自用目的が主で収益性より快適性・利便性が重視され る住宅地域であるので、指定基準地等との検討を踏まえ、実証性のある比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、鑑 定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示 標準 価格 とし 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 の標準価格 (円/㎡) | 内 訳 | 標準 化補 正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 | 地 域 要 因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | +1.0 +5.0 +1.0 0.0 0.0 |
| | 標準地番号 大田-7 | 公示価格 472,000 円/㎡ | [103.6] 100 | 100 [102.0] | 100 [107.1] | [102.0] 100 | 457,000 | | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 | 街路 交通 環境 行政 その他 | | +1.0 +5.0 +1.0 0.0 0.0 | |
| (9) 指定 から の 検 討 | 指定基準地番号 | 大田(都)-17 | 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 | 標準 化補 正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 | 地 域 要 因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | -0.1 +5.6 +9.0 0.0 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 482,000 円/㎡ | [108.9] 100 | 100 [102.0] | 100 [115.0] | [102.0] 100 | 456,000 | | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 | 街路 交通 環境 行政 その他 | | -0.1 +5.6 +9.0 0.0 0.0 | |
| (10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況 | [一般的 要 因] | 世界情勢が不安定な中、コストプッシュインフレが継続し、 不動産価格も上昇、一方、実質購買力は減少し続け、価格反 転するか不明。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 421,000 円/㎡ | | | | [地 域 要 因] | 中小規模住宅、中小工場等が混在する地域。各駅から駅距離 があり、利便性でやや劣る。大森南の人口はR7年増加転換 。 | | | | | | | | |
| | -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 | | | | [個別的 要 因] | 価格形成要因に特段の変動はない。 | | | | | | | | |
| | 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| 変動率 | | 年間 | +9.0 % | 半年間 | % | | | | | | | | | |