

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)-23 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社そまや不動産鑑定
大田(都)-23	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 杉谷 考志
鑑定評価額	51,500,000 円		1㎡当たりの価格	510,000 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) 路線価又は倍率	[令和 7年 1月] 400,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格	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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		大田区萩中二丁目197番15 「萩中2-11-11」			②地積 (㎡)	101 ()		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		
	1:2	工場兼住宅 S3		小規模住宅のほかに 中小工場も見られる 住宅地域		東5.3m区道		水道、 ガス、 下水	糞谷 600m		
(2)	①範囲		東 0 m、西 20 m、南 45 m、北 40 m			②標準的使用		低層住宅地			
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 14 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記	特にない		基準方位 北 5.3m区道		交通		糞谷駅 南東方600m	法令	準工 (70, 200) 準防 高度(2種)
		事項			路		施設			規制	
	⑤地域要因の 将来予測		戸建住宅、共同住宅のほか作業所等も見られる地域である。今後も大きな地域要因の変動はなく、現状維持で推移して いくものと思われる。								
(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 540,000 円/㎡							
			収益還元法	収益価格 369,000 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、主として京急線沿線の住宅地域で、大田区及び周辺区がその圏域である。需要者は同一需給圏内の居住 者、不動産事業者等が中心である。作業所等も見られるが最寄駅徒歩圏内にあり、住宅地としての利用割合が多く需要 者からの引き合いが相応に見込まれる地域である。需要の中心となる価格帯は、取引される土地の規模にもよるが概ね ㎡あたり40～50万円台である。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		収益価格は比準価格と比較して低位に求められたが、近隣地域の標準的使用は低層住宅地であることから、居住の快適 性や利便性等が重視される自己利用目的の取引が中心となっているためと判断される。したがって、本件では取引実態 を反映した実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等の価格との検討を踏まえ、鑑定評価 額を上記のとおり決定した。									
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準 化補 正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0	
	標準地番号 大田-33							交通 0.0		交通 -2.0	
	公示価格 467,000 円/㎡	[104.5] 100	100 [104.0]	100 [94.1]	[102.0] 100	509,000		環境 0.0		環境 -4.0	
								画地 +4.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0			
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準 化補 正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0	
	大田(都)-17							交通 0.0		交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	[108.9] 100	100 [102.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	510,000		環境 0.0		環境 +3.0	
	482,000 円/㎡							画地 +2.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 469,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 景気回復の継続を背景とした所得環境の改善等により住宅地 の地価は上昇傾向にある。						
	①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 一般住宅、作業所等が混在する住宅地域が形成されており、 地域要因に特段の変動はない。						
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +8.7 % 半年間 %										