

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市コンサルティング
大田(都)-9	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 笠井 真由美
鑑定評価額	81,600,000 円		1㎡当たりの価格	507,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	400,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	大田区南馬込一丁目770番3「南馬込1-48-8」				地積 (㎡)	161 ( )	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 低専 (50, 100) 準防高度(1種) (その他) (60, 100)			
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南東7m区道	水道、ガス、下水	馬込 870m				
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 60 m、南 25 m、北 15 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 12.5 m、規模 160 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、7 m区道	交通施設	馬込駅 南東方870m	法令規制 1 低専 (60, 100) 準防高度(1種)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、周辺にはお寺があり墓場に近いものの、比較的良好な住環境を形成している。住宅地として熟成しており格別の変動要因はないため、当面は現状を維持するものと予測する。								
(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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	528,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	285,000 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、大田区北部の主に都営浅草線「馬込」駅や「西馬込」駅を最寄り駅とする地域を中心に圏域が広がる住宅地域である。自己使用を前提とする一般エンドユーザーが需要の中心で、利便性から他区・他県からの転入も見られる。馬込駅徒歩圏の住宅地域で、やや駅から距離があるものの、比較的良好な住環境を形成しており需要は根強い。戸建分譲住宅の需要は概ね堅調で、需要の中心は35坪前後、土地価格は5,500万円～6,500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模の一般戸建住宅を中心とする住宅地域である。当該地域の典型的な需用者は、収益性よりも居住の快適性や利便性を重視する自己使用目的の一般エンドユーザーで、市場での取引価格を基礎に価格判定を行う。よって、本件においては、市場の実勢を反映し、典型的な需要者の行動を具現化した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、さらに指定基準地等との検討も行って鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +2.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[101.8] 100	100 [102.0]	100 [101.9]	[104.0] 100	503,000				
(9) 指定からの検討	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 0.0 行政 +2.5 その他 0.0
	大田(都)-8 前年指定基準地の価格	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [106.5]	[104.0] 100	505,000				
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	大田区の人口はコロナ禍での微減傾向から経済活動の再開に伴い回復基調にある。不動産需要は底堅く上昇基調にあるが不透明感もある。 周辺にお寺があり墓場もあるものの、都営地下鉄馬込駅から徒歩圏内にあり、都心への利便性が良好なことから住宅需要は根強い。 個別的要因に変動はない			
	前年標準価格	490,000 円/㎡								
	-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	公示価格 円/㎡								
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 %							