

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中目黒不動産鑑定
大田(都) - 13	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 福田 洋子

鑑定評価額	92,300,000 円	1㎡当たりの価格	486,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	390,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	大田区池上二丁目238番1外「池上2-19-9」				地積(㎡)	190	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)(70,200)	
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北東5.5 m 区道	水道、ガス、下水	池上700 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、			規模	180 m程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位北 5.5 m 区道	交通 池上駅 北方700 m	法令 1 住居(70,200)高度(2種)	規制	
	地域要因の将来予測	今後も環境良好な住宅地として推移すると予想される。また、中規模以上の住宅からの細分化が進む可能性もある。						
(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		504,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		310,000 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	同一需給圏は東急池上線池上駅を主に利用する住宅地域及びその周辺地域の範囲。中小規模一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域。需要者は一次取得者層の外、それ以外にも多い。また同一区内からの転入もあるが都内をはじめ地域的な限定はない。特段の嗜好性の高い地域ではないが居住環境は概ね良好であるため需要はやや強含み傾向。土地は規模により総額が異なり300万円～800万円前後が中心だが1000万円を超える取引もある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、最寄駅である池上駅への接近性は普通程度であるが、居住環境が概ね良好な住宅地域に所在している。アパート等の収益物件も存するが、快適性等を重視する自用目的での取引が中心であり、取引市場の動向が重視される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格及び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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 +2.0 要 環境 -7.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	大田 - 29	[101.5] 100	100	100	[101.0] 100	483,000		
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +3.0 要 環境 +7.0 因 行政 -3.0 其他 0.0
	大田(都) - 8	[103.4] 100	100	100	[101.0] 100	488,000		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 472,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	経済動向の影響が懸念されるが、利便性から相対的に値頃感のある物件が多く、地価は強含みからやや上昇傾向である。			
	- 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 - 公示価格 円/㎡				地域要因	利便性は普通程度で環境良好な住宅地域。経済動向の影響が懸念されるが住宅需要は堅調で地価は強含みからやや上昇傾向である。		
変動率 年間 +3.0 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変化はない。		