

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) 5 - 4	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 浅井 康徳

鑑定評価額	145,000,000 円	1㎡当たりの価格	635,000 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]	500,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	大田区上池台二丁目1120番4「上池台2-37-2」				地積(㎡)	228	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	近商(80,200)準防高度(2種)(その他)(90,200)	
(2)近隣地域	1:1	店舗兼共同住宅RC5	店舗兼共同住宅、低層店舗等が混在する商業地域	北東6.9m区道	水道、ガス、下水	洗足池200m		
	範囲	東 35m、西 30m、南 30m、北 35m 標準的使用 中層店舗付共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 15m、規模 230㎡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	6.9m区道	交通施設	洗足池駅南東方200m	法令規制 近商(80,200)準防高度(2種)
地域要因の将来予測	駅前から延びる商店街に店舗兼共同住宅、低層店舗等が混在する商業地域であり、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見料する。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	686,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	534,000 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東急池上線沿線を主とする鉄道駅を中心に形成される近隣商業地域である。需要者の中心は自用の店舗併用住宅を求める個人事業者、賃貸用収益不動産を求める投資家等で、立地条件に優れる店舗用地への潜在的な需要は旺盛と推察されるが供給は限定されることから近隣の取引は顕在化しておらず中心価格帯は見出せない。区内の近隣型商業地については土地単価40万～160万円/㎡程度の水準で取引されている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は店舗兼共同住宅、低層店舗等が混在する商業地域であり、主たる需要者は自用の個人事業者のほか収益性を重視する投資家等が想定される。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均衡して求められた。よって、比準価格及び収益価格を関連付け、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)公規価示標準価格と格しをた	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/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地街路 +1.0 標準交通 0.0 域交通 -2.0 標準環境 0.0 要環境 +3.0 標準画地 0.0 因行政 +5.0 標準行政 0.0 その他 0.0 標準その他 0.0
	大田 5 - 2	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	[100.0] 100	632,000		
(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/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地街路 +2.0 標準交通 0.0 域交通 0.0 標準環境 0.0 要環境 +8.0 標準画地 0.0 因行政 +5.0 標準行政 0.0 その他 0.0 標準その他 0.0
	大田(都) 5 - 7	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [115.7]	[100.0] 100	631,000		
(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 616,000 円/㎡		価格変動 形成要因	一般的要因	大田区の取引件数は減少も、人口(近5年)は増加傾向、取引利回りは下落～横ばいで推移しており、取引価格は上昇傾向にある。			
	- 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	「洗足池」駅を中心に形成される近隣商業地域であり、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である。		
変動率 年間 +3.1% 半年間 %				個別的要因		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。		