

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)5-10	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	65,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	739,000 円/m ²	

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]	560,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 5年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		大田区上池台一丁目1006番7外「上池台1-32-3」				地積 (㎡)	88 ()	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, 300) 準防 高度(3種)				
	1:2	店舗 S2		低層の小売店舗等が 建ち並ぶ駅前の商業 地域		北5m区道	水道、 ガス、 下水	長原近接		(その他) (90, 300)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 10 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用		低層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 10 m、規模				80 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	5 m区道	交通 施設	長原駅 南方近接		法令 規制	近商 高度(3種) (90, 300) 準防			
	地域要因の 将来予測		ばすてる長原は、地元密着型のアットホームな中小店舗(約140店舗)が各業種にわたり駅を中心にまとまっている熟成した近隣商業地域である。特筆すべき変化はみられないので、現状を維持するものと思料する。											
(3)	最有効使用の判定						低層店舗住宅併用地		(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		799,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		662,000 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東急線沿線の各駅を最寄駅とする大田区内の近隣商業地域である。需要者は地縁のある事業者、不動産業者である。様々な業種の店舗が並び、イベント活動も行う等、地域の活性化を目指している商店街であり、隠れた名店等も所在する。基本的に狭い地域内の条件の良いスポットは限られており、取引価格の中には高値取引も認められる。市場での中心となる価格帯は土地取引で7,000万円～11,000万円。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地は東急池上線長原駅を中心とした近隣商業地である。自用の店舗も認められ、賃貸に供されていても建物の一部で、外は自用に供されている場合も多い。その様な地域では、収益物件の成熟度が劣り、収益価格が幾分低く試算されることが多い。したがって実証性に優れた比準価格を重視しながらも、商業地としての収益性も考慮して、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格と収益価格を関連付けて対象基準地の鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 大田5-2		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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -3.1 -7.5 0.0 0.0 0.0
	公示価格 669,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [100.0]	100 [92.3]	[100.0] 100	738,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他		+3.5 -2.0 -2.0 0.0 0.0 0.0	
(9) 指定 から の 検 討 基 準 地	指定基準地番号 大田(都)5-7		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 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.5 -2.0 -2.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 709,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [99.4]	[100.0] 100	735,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他		+3.5 -2.0 -2.0 0.0 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 前年標準価格 697,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 世界的な金融引締めに対し、日銀の金融緩和政策の継続は円安と物価上昇を招き、土地価格はその影響下でタイトな状態を維持している。								
	-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] 長原商店街は小規模な店舗が細い路地に連なっており、様々な業種の店舗があるため住民の生活上のニーズをほぼ満たすことができる。								
	変動率 年間 +6.0 % 半年間 %					[個別的 要 因] 価格形成要因に特段の変動はない。								