

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	510,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				大田区北馬込二丁目6番19 「北馬込2-48-11」		②地積 (㎡)	153 ()	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	近商 (80, 200) 準防 高度地区2種 (その他)		
	台形 1:2	店舗、倉庫兼共同住宅 S 3F 1B	低層店舗兼共同住宅等が 建ち並ぶ近隣商業地域	南西8 m 区道	水道、 ガス、 下水	馬込430 m	(90, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 60 m、北 20 m				②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.3 m、奥行 約 18 m、規模				153 ㎡程度、		形状 台形	
	④地域的特性	特記 事項	特になし	街 路	8 m区道	交通 施設	馬込駅北西方430 m	法令 規制	近商 (90, 200) 準防 高度地区2種
	⑤地域要因の将来予測	馬込駅、荏原町両駅のほぼ中間に位置する近隣商業地域で、地域内においては特段の変動要因がないことから、当分は現状を維持すると予測する。							

(3) 最も有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地			(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	700,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	488,000 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、隣接区内の私鉄駅を中心とする近隣商業・混在地域の圏域である。需要者の中心は、個人事業者・資産家、チェーン展開事業者、不動産開発業者等が考えられる。新型コロナウイルス感染症の影響は落ち着きを見せているものの、店舗需要についてはやや懸念されるが、住宅としては底堅い需要が認められる。取引の中心価格帯は@500千円／㎡～@800千円／㎡前後の取引が見られる。				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争等関係にある用途の類似性が認められる取引事例を採用し、市場の実態を勘案して要因比較を行って求められた比準価格は、現下の不動産市場を十分反映している。収益価格は賃貸運営を想定した価格であるが、地域的に自用も見られ、投資採算に見合う賃料水準の確保が難しく、やや低位に試算された。よって、比準価格を中心に収益価格を関連付け、さらに公示価格と規準した価格、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。				

(8) 公規価 示標準格 価と 格し をた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 大田 5 - 19	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 の規準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 592,000 円／㎡	[101.9]	100	100	[100.0]	651,000		交通 0.0	域 交通 +3.0
		100	[100.0]	[92.7]	100			補画地 0.0	要環境 -10.0
						その他 0.0		その他 0.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号 大田(都) 5 - 7	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 街路 0.0	地 街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 695,000 円／㎡	[102.0]	100	100	[100.0]	649,000		交通 0.0	域 交通 +2.0
		100	[100.0]	[109.3]	100			補画地 0.0	要環境 +1.0
						その他 0.0		その他 0.0	

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	①－1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 638,000 円/㎡		③ 価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	新型コロナウイルス感染症の感染対策に万全を期し、経済社会活動の 正常化が進むなかで、景気が持ち直していくことが期待される。 馬込駅、荏原町兩駅のほぼ中間に位置する近隣商業地域で、地域要因 に大きな変化はない。 個別的要因に変化はない。
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 ー 公示価格 円/㎡				
	②変動率	年間 +1.9 % 半年間 %			