

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OAP不動産鑑定事務所
大田（都） 5 - 12	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 瀧 康次郎

鑑定評価額	103,000,000 円	1㎡当たりの価格	670,000 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 4日	(6) 路線価	[令和 5年1月]	530,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 30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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大田区北馬込二丁目69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)(90,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 60m、北 20m		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 10.3m、奥行 約 18m、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	8m区道	交通施設	馬込駅北西方430m	法令(近商(80,200)準防高度地区2種)規制
(3) 最有効使用の判定	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	723,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	504,000 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。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) 公規価示価格と格しをた	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 準交通 0.0 化環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地街路 0.0 域交通 +3.0 要環境 -10.0 因行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 607,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	[100.0] 100	671,000		
(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 準交通 0.0 化環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地街路 +1.0 域交通 +2.0 要環境 +1.0 因行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 709,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [109.3]	[100.0] 100	668,000		
(10) 対年ら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 650,000 円/㎡		③ 価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	各種政策効果もあり、緩やかな景気回復が続くことが期待されるが、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視する必要がある。			
	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 - 公示価格 円/㎡				馬込駅、荏原町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。			
②変動率		年間 +3.1 %	半年間 %					