

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]	850,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		大田区池上六丁目73番10外 「池上6-3-8」					地積 (㎡)		134 ()		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		商業 (80,500) 防火 (その他)	
	1.2:1	店舗兼共同住宅 RC5		小売店舗、飲食店等が建 ち並ぶ駅前の商業地域		北7.3 m 区道		水道、 ガス、 下水		池上近接		(100,500)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 10 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m					標準的使用		中層店舗事務所付共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性		特記 特にない		街 7.3 m区道		交通 池上駅近接		法令 商業 (100,438) 防火				
	地域要因の将来予測		令和3年3月の駅ビル(5階建複合施設)開業に伴い、駅前広場の活性化及び駅前商店街における回遊性の向上が期待される。										
(3)最も有効使用の判定		中層店舗付共同住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因		ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 1,130,000 円/㎡		(4)対象基準地の 個別的な要因		ない					
		収益還元法		収益価格 869,000 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、東急池上線沿線を中心とする大田区内の駅前商業地域または近隣商業地域。主な需要者は、地縁の選好性が認められる法人や個人事業主のほか、賃貸利用目的の投資家、不動産業者等が想定される。駅舎改良及び駅ビル開業によって当地域の商業繁華性及び生活利便性は向上しており、背後に良好な住宅地を擁することからも需要は安定的である。なお、中心となる価格帯は、街路条件や画地規模、需要者の属性等により異なるため一律には把握し難い。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地が存する地域は駅前商業地域であるため、店舗や事業所としての自用目的のほか、賃貸事業による投資目的での取得が想定される。このため、本件では区内の駅前商業地域を中心とする取引事例から求められた市場実勢を反映する比準価格と店舗付共同住宅を想定して求めた収益性を反映する収益価格を相互に関連づけ、指定基準地との価格検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(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 訳	標 街路 0.0	地 街路 -1.0			
	標準地番号 大田 5 - 26								準 交通 0.0	域 交通 0.0			
価と 格し をた	公示価格 755,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [100.0]	100 [74.1]	[100.0] 100	1,030,000	補 画地 0.0	要 環境 -13.0				
								正 行政 0.0	因 行政 -14.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 大田(都) 5 - 13		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 街路 0.0	地 街路 +1.0			
									準 交通 0.0	域 交通 -1.0			
	前年指定基準地の価格 827,000 円/㎡		[104.8] 100	100 [100.0]	100 [84.8]	[100.0] 100	1,020,000	補 画地 0.0	要 環境 -20.0				
								正 行政 0.0	因 行政 +6.0				
(10) 対年 象標 の基 準検 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 1,020,000 円/㎡		価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	コロナ禍は収束に向かっているものの、ウクライナ情勢や円安等により物価が高騰しており、景気の先行きは不透明である。								
	- 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〕	駅舎改良及び駅ビル開業により生活利便性が向上し、コロナ禍による影響は限定的である。							
変動率 年間 +2.0 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		個別的な要因に変動はない。							