

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アソート総合事務所. Row 1: 大田(都) 5 - 14, 東京都, 区部第6, 氏名, 不動産鑑定士 樋口 典子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 146,000,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 1,090,000 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月] 870,000 円 / m<sup>2</sup> 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 大田区池上六丁目7番10外「池上6-3-8」, 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) (100,500). (2) 近隣地域: 範囲 東 10m, 西 30m, 南 20m, 北 20m, 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 10m, 奥行 約 13m, 規模 130m<sup>2</sup>程度, 形状 長方形, 地域的特性 特記 特にない, 街路 7.3m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 池上駅の新駅舎及び駅ビル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が、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測される。 (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 1,180,000 円 / m<sup>2</sup>, 収益還元法, 収益価格 956,000 円 / m<sup>2</sup>, 原価法, 積算価格 / 円 / m<sup>2</sup>, 開発法, 開発法による価格 / 円 / m<sup>2</sup>. (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、地縁的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。池上駅直結の駅ビル開業によって当該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堅調である。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、店舗や事務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、指定基準地等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) 公規価示標準格しをた: 代表標準地 標準地, 標準地番号 大田 5 - 26, 時点修正 [101.8], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [100.0], 対象基準地の規準価格 (円 / m<sup>2</sup>) 1,080,000, 内訳 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0. (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 [105.0], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [100.0], 対象基準地の規準価格 (円 / m<sup>2</sup>) 1,070,000, 内訳 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0. (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 1,040,000 円 / m<sup>2</sup>, - 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 / m<sup>2</sup>, 変動率 年間 +4.8%, 半年間 % の 変動状況要因 (一般的要因) 物価高が続く中においてもコロナ禍が一段落したことにより、社会経済活動の正常化が進んでおり、日本経済は回復傾向にある。 (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。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。