

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 大地不動産鑑定事務所
大田(都) 5 - 17	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 大地 克巳

鑑定評価額	230,000,000 円	1㎡当たりの価格	727,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

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 4日	(6)路線価	[令和 4年1月]	580,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4年 6月 29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						

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	大田区南馬込五丁目59番13 「南馬込5-30-6」				地積(㎡)	316	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	準住居(60,300) 防火高度(3種)(その他)	
	台形 1:1.5	店舗、事務所兼作業場等 S 6F 1B	中層店舗事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北西25m 国道	水道、ガス、下水	西馬込70m	(70,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 65m、南 60m、北 60m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅の敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	25.0m国道	交通施設	西馬込駅北東方70m	法令 準住居(70,300) 防火高度(3種)
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅の敷地				(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	808,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	541,000 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、隣接区の幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は区内の不動産業者等が中心であるが、マンションの開発を目的とした土地需要もあり、マンションデベロッパーや投資家も需要者となり得る。最寄駅至近かつ幹線道路沿いの良好な立地条件からエンドのマンション需要が旺盛であり、地価は上昇している。幹線道路沿いの商業地は取引規模や立地条件等により価格にばらつきがあり、中心となる取引総額帯は特になし。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を採用して試算を行っており市場実態を反映している。収益価格は中層店舗付共同住宅を想定し、賃料、還元利回り等の諸元につき適切に査定しているが、共同住宅の賃料の上方硬直性を反映し、比準価格に対しやや低位に求められた。鑑定評価額の決定に当たり、市場実態を反映している比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価標準価格と格しをた	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	大田 5 - 23	[101.3]	100	100	[100.0]	725,000		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	大田(都) 5 - 8	[104.1]	100	100	[100.0]	726,000		
(10)対年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 709,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	新型コロナウイルス感染症の影響による取引の停滞から価格時点では持ち直しており、取引件数は回復傾向にある。			
	- 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	利便性の高い都営浅草線始発駅であることから住宅地としての需要も高く、マンション需要も旺盛であり土地需要は根強い。		
変動率 年間 +2.5 % 半年間 %				個別的要因		駅至近の立地条件の優位性を有しており、画地規模も標準的であることから、市場競争力は標準的である。個別的要因の変動は特になし。		