

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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	240,000,000 円	1㎡当たりの価格	759,000 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]	600,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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25 m 国道	水道、ガス、下水	西馬込70 m	(70,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 65 m、南 60 m、北 60 m				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 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街路 25.0 m 国道	交通 施設	西馬込駅北東方70 m	法令 準住居(70,300) 防火高度(3種)	
	地域要因の将来予測	西馬込駅に近い中層店舗、事務所兼共同住宅の建ち並ぶ商業地域である。利便性に優れた始発駅のため、マンション適地としての需要は旺盛である。当面は店舗付共同住宅地として推移するものと考えられる。						
(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	815,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	593,000 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。駅至近かつ幹線道路沿いの良好な立地条件から需要が根強く、用地取得競争の厳しさ等のため地価は上昇傾向である。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、中心となる取引価格帯は特にない。							
(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兼共同住宅を想定し、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) 公規価示準格と格しをた	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	地 街路 -2.0 域 交通 -2.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	大田 5 - 23	[102.2]	100	100	[100.0]	758,000		
	公示価格 697,000 円/㎡	100	[103.0]	[91.2]	100			
(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	地 街路 -1.0 域 交通 -3.0 要 環境 +11.0 因 行政 +10.0 其他 0.0
	大田(都) 5 - 8	[105.3]	100	100	[100.0]	759,000		
	前年指定基準地の価格 845,000 円/㎡	100	[100.0]	[117.3]	100			
(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 727,000 円/㎡		価格変動状況要因の	一般的要因	為替相場、物価高の注視は必要であるが、投資需要は依然堅調であり地価は上昇傾向である。			
	- 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				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。		
	代表標準地 標準地	公示価格 円/㎡		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い。		
	変動率 年間 +4.4 % 半年間 %							