

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社総合鑑定ファーム
大田(都) - 8	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 紺谷 昌弘

鑑定評価額	98,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	595,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	460,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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					

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		大田区西馬込二丁目 3 4 番 7 外 「西馬込 2 - 2 5 - 1 3 」				地積 (㎡)	165 ()	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		1 中専 (60, 150) 準防高度(1種) (その他)	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域		北6 m 区道	水道、ガス、下水	西馬込380 m		(70, 150)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 40 m、南 70 m、北 70 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 13 m、		規模		165 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位：北 6 m 区道	交通施設	西馬込駅西方380 m		法令 1 中専 (70, 150) 準防高度(1種)
	地域要因の将来予測	一般住宅及び共同住宅がみられる住宅地域であり、当面は、現状のまま推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 624,000 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 416,000 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北部に位置する都営浅草線「西馬込」駅および「馬込」駅を最寄りとする一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。需要者は、大田区内外の個人、転売目的の不動産業者、建売業者等が中心である。個人需要においては、「西馬込」駅が始発駅であることから、都心部への通勤者が主体となっている。取引価格水準については、土地の規模によるものの、1 ㎡当たり 5 0 ～ 8 0 万円程度が中心価格帯となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅を中心に共同住宅も混在する住宅地域であり、自己の居住を目的とする取引が多く見受けられる。このような住宅地域においては、収益性よりも居住の快適性や利便性が重視されて取引が行われることから、多数の信頼性ある取引事例に基づく実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけた調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号 大田	- 18							準 交通 0.0	域 交通 0.0
	公示価格		[103.5]	100	100	[100.0]	595,000	補 画地 0.0	要 環境 0.0	
	575,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[100.0]	100		正 行政 0.0	因 行政 0.0	
								その他 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		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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
		-							準 交通 0.0	域 交通 0.0
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		補 画地 0.0	要 環境 0.0	
	円 / ㎡		100	[]	[]	100		正 行政 0.0	因 行政 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 550,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般 的 要 因 〕	景気は緩やかに回復し、物価は上昇傾向にある。令和 7 年度の大田区の人口は増加傾向を示している。			
	- 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 大田 - 18 公示価格 575,000 円 / ㎡					〔 地 域 要 因 〕	西馬込駅から徒歩圏内の住宅地域であり、地域要因に大きな変化はない。			
						〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に大きな変化はない。			
	変動率	年間	+8.2 %	半年間		+3.5 %				