

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社グランドバリュー不動産鑑定事務所
大田(都) - 13	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 二木 卓馬

鑑定評価額	107,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	563,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	440,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 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		大田区池上二丁目 2 3 8 番 1 外 「池上 2 - 1 9 - 9」				地積 (㎡)	190	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 住居 (60,200) 準防 高度地区2種 (その他)			
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が 混在する住宅地域		北東5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	池上700 m		(70,200)			
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m		標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模		180 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位北 5 . 5 m区道		交通 池上駅 北方700 m		法令 1 住居 (70,200) 準防 高度地区2種			
			事項		路		施設		規制			
(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 +1.0			
	(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 584,000 円 / ㎡							
			収益還元法		収益価格 397,000 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、東急多摩川線沿線の戸建住宅、共同住宅が混在する住宅地域。需要者は一次取得者層が中心。また、地域内では特段の選好性の高い地域ではなく、居住環境は概ね良好であるため一般的な住宅地としての需要として地価は強含み傾向。中心となる価格帯は、戸建住宅で総額 5 , 0 0 0 万円台 ~ 8 , 0 0 0 万円台が中心。1 億円を超える取引も見られる。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅の外共同住宅も見られる地域であり、アパート等の収益物件も存するが、土地価格に比べ賃料が低い ため収益価格は低位に試算された。快適性等を重視する自用目的での取引が中心であり、比準価格を重視し、収益 価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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 +2.0		
	標準地番号 大田 - 29								準 交通 0.0	域 交通 +2.0		
	公示価格 541,000 円 / ㎡		[104.1] 100	100 [104.0]	100 [96.8]	[101.0] 100	565,000		化 環境 0.0	要 環境 -7.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 大田(都) - 8		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	補 画地 +4.0	因 行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 550,000 円 / ㎡		[108.2] 100	100 [100.0]	100 [106.9]	[101.0] 100	562,000		正 行政 0.0	その他 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 520,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要 因〕	人口が回復傾向にある大田区では、概ね良好な景況感の中、底堅い土地 需要を背景に、地価は引き続き上昇傾向にある。						
	- 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				〔地 域 要 因〕	利便性は普通程度で環境良好な住宅地域であり、住宅需要は堅調。地 域要因に大きな変動はない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 -				〔個別的 要 因〕	個別的要因に変化はない。						
	公示価格 円 / ㎡											
変動率		年間 +8.3 %	半年間 %									