

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	島田不動産鑑定
大田(都) 5 - 1	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 島田 博文

鑑定評価額	136,000,000 円	1㎡当たりの価格	792,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	610,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		大田区下丸子三丁目5 1 1 番5 「下丸子3 - 8 - 14」				地積 (㎡)	172 ()	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		近商 (80,300) 準防 高度(3種) (その他)		
	1 : 1.5	作業所、事務所兼 住宅 S 4	小売店舗等が建ち並び駅 前の商業地域		南東6.3 m 区道	水道、 ガス、 下水	下丸子100 m		(90,300)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 10 m、北 35 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11.5 m、 奥行 約 15.5 m、			規模 180 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 . 3 m区道		交通	下丸子駅南方100 m		法令	近商 (90,300)	
		事項		路		施設			規制	準防 高度(3種)	
	地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測した。									
(3)最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地					(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 840,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 733,000 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、主として東急多摩川線・池上線を中心とした大田区内の駅前商業地域又は近隣商業地域。主な需要者は、地縁の選好性を有する個人事業者、投資家、不動産業者等である。駅至近に位置する希少性から需要は安定的であり、収益物件の需要も認められる。土地の取引価格は、単価で7 5 万円 / ㎡ ~ 9 5 万円 / ㎡程度であり、総額は規模により左右されるものと思料する。									
(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、最寄駅から徒歩圏内にある近隣商業地域等の事例を採用し、市場性を反映した実証的な価格であり、類似地域において信頼性のある事例を採用している。収益価格は、中層店舗兼共同住宅を想定して求めた収益性を反映した価格であり、需要者の行動原理を踏まえており、相応の説得力が認められる。本件は、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、類似性の高い公示地、指定基準地との均衡に留意し、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 街路 0.0	地 街路 +2.0	
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	大田	5 - 15							化 環境 0.0	要 環境 -7.0	
	公示価格		[104.0]	100	100	[100.0]	788,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	719,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[94.9]	100			正 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 街路 0.0	地 街路 +3.0	
	大田(都)	5 - 7							準 交通 0.0	域 交通 -1.0	
									化 環境 0.0	要 環境 +3.0	
	前年指定基準地の価格		[107.2]	100	100	[100.0]	790,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	774,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[105.0]	100			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 準価付 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 740,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 〕	物価上昇、金利上昇に留意する必要があるが、景気は緩やかな回復傾向にあり、優良物件に対する投資需要は堅調である。					
	- 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										
	代表標準地	標準地									
	標準地番号	-									
	公示価格	円 / ㎡									
	変動率	年間 +7.0 %	半年間 %		〔 地域 〕	駅至近の利便性が比較的良好な地域であり、地域要因に特段の変動はないが、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。					
											〔 個別的 〕