

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]	810,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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			倍率種別	

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大田区山王三丁目 1 4 8 7 番 1 7 「山王 3 - 3 0 - 8」					地積 (㎡)		176 ( )		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		商業 (80,400) 防火  (その他)  (100,400)				
	1:3	店舗兼共同住宅 S 4		低層店舗、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		南東15 m 都道、 南西側道		水道、 ガス、 下水		大森400 m						
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 60 m、南 100 m、北 50 m					標準的使用		中層店舗付共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 23 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性		特記事項 特記すべき事項はない		街路 1 5 m 都道		交通施設		大森駅南西方400 m		法令 商業 (100,400) 防火 規制					
	地域要因の将来予測		低層の小売店舗を中心に事務所、中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ近隣型の商業地域であり、「大森」駅南西方の「池上通り」沿いの商店街として熟成しており、今後とも現状を維持していくものと予測する。													
(3) 最も有効使用の判定			中層店舗付共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用			取引事例比較法		比準価格 1,130,000 円 / ㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
			収益還元法		収益価格 826,000 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内及びその周辺区内に存する近隣型の商業地域である。主な需要者は地縁性を有する地元の個人事業者、小売企業並びに不動産業者等が中心となる。「大森」駅に近い池上通り沿いの商店街として熟成しているが、近年はビルの老朽化等に伴い建て替えが進み、店舗付共同住宅等もみられる。駅に近い商業地は供給が少なく需要は安定している。土地価格は規模、実効容積率等によりばらつきがあり、中心価格の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			比準価格は類似地域に存する近隣商業地等の事例に基づき試算しており、市場の実態を反映した実証性の高い価格である。近隣地域は駅に近い小売店舗を中心とする近隣商業地域であり、自己利用目的の取引のほか、収益物件としての需要も認められる。よって、市場参加者の特性等を勘案し、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +1.0 +21.0 +3.0 0.0		
	公示価格 1,190,000 円 / ㎡		[103.6] 100	100 [100.0]	100 [122.1]	100	1,040,000		0.0 0.0 0.0 0.0 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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 0.0 -1.0 +8.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 980,000 円 / ㎡		[111.2] 100	100 [100.0]	100 [104.8]	100	1,070,000									
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 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 975,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	金融政策の動向、物価上昇の影響等に留意する必要があるが、優良物件に対する需要は堅調であり、地価の上昇傾向は継続している。										
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡					(地域 要因)	「池上通り」沿いの近隣型の商業地である。旧来からの商店街で需要は安定し、建替えにより共同住宅化が見られる。									
	変動率 年間 +9.7 % 半年間 %						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。								