

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	イシイ不動産鑑定事務所
大田(都) 5 - 5	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 石井 栄洋

鑑定評価額	157,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,380,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	950,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		大田区北千束三丁目 3 9 2 番 1 「北千束 3 - 2 8 - 1 3」				地積 (㎡)	114 ( )	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 (80,400) 防火				
	台形 1:1	店舗 S 3	中層店舗兼事務所ビル等 が建ち並ぶ駅前商業地域		北13 m 区道、 西側道	水道、 ガス、 下水	大岡山近接		(その他) 特別用途地区  (100,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 0 m、南 25 m、北 0 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 7 m、奥行 約 15 m、規模 110 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 1 3 m区道		交通施設	大岡山駅近接		法令規制 近商 (100,400) 防火 特別用途地区				
	地域要因の将来予測	最寄り駅至近の商業地域であるが、当該地域に格別の変動要因は存在しないため、当分の間は現状を維持するものと予測する。											
(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	角地		+5.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 1,520,000 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 1,240,000 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、大田区内を中心に近隣区を含み、中層の店舗兼共同住宅が標準的使用と認められる圏域である。主たる需要者は、賃貸用不動産からの不動産収益を見込む国内外の投資家や個人の富裕層、また最近では与信のあるサラリーマンも節税や相続等の目的で市場参加している。収益不動産のため利回りが重視されるが、相続税対策に低利回りでも購入する需要者も散見され、価格上昇の一部要因となっている。土地の取得基準は1種坪200万程度と判断される。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域は、店舗、店舗兼共同住宅等が混在する地域であり、収益用不動産のほか自己利用目的の取引も認められるなど、多様な需要が認められる。比準価格は市場性を反映した実証的な価格であり、収益価格は収益性が重視される商業地の取引においては重要な指標となるが、想定建物や収支等において想定要素が多い面は否めない。よって本件では比準価格と収益価格を相互に関連づけ、指定基準地等との均衡にも留意して、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 標準地番号 大田	標準地 5 - 26	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 交通 化環境 補画地 正行政 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	-5.0 0.0 -17.0 -10.0 0.0	
	公示価格 889,000 円/㎡	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [71.0]	[105.0] 100	1,370,000	標準街路 交通 化環境 補画地 正行政 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 -2.0 -26.0 -10.0 0.0		
	指定基準地番号 大田(都)	5 - 7	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/㎡)		標準街路 交通 化環境 補画地 正行政 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 -2.0 -26.0 -10.0 0.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 大田(都)		5 - 7	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 交通 化環境 補画地 正行政 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 -2.0 -26.0 -10.0 0.0
	前年指定基準地の価格 774,000 円/㎡		[107.2] 100	100 [100.0]	100 [63.3]	[105.0] 100	1,380,000	標準街路 交通 化環境 補画地 正行政 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 -2.0 -26.0 -10.0 0.0	
	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,240,000 円/㎡ - 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 形 成 要 因 の	一般的 要因	不動産市場は多極化しつつあり都心部の不動産価格は強含みで推移していくと予想される。一方で物価や金利動向に注視が必要である。								
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	変動率		年間 +11.3 %	半年間 %	地域 要因	東急目黒線の最寄り駅や大学にも至近の商住混在地域で多様な用途が認められ、需要は底堅く推移している。							
					個別的 要因	価格形成要因に特段の変化はない。							