

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社村田鑑定評価・経営研究所
大田(都)5-12	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 村田 良一
鑑定評価額	114,000,000 円		1㎡当たりの価格	746,000 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]	580.000 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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等					大田区北馬込二丁目69番19 「北馬込2-48-11」					②地積 (㎡)		153 ( )		③法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況			近商 ( 80, 200 ) 準防 高度(2種)						
	台形 1:2		店舗、倉庫兼共同住宅 S3F1B		低層店舗兼共同住宅 等が建ち並ぶ近隣商業 地域		南西8m区道		水道、 ガス、 下水		馬込 430m			(その他) ( 90, 200 )						
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 60 m、北 20 m										②標準の使用		低層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性		特記 事項		特になし			街 路		8 m区道		交通 施設		馬込駅 北西方430m		法令 規制		近商 高度(2種) ( 90, 200 ) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測		馬込駅、荏原町両駅のほぼ中間に位置する近隣商業地域で、地域内においては特段の変動要因がないことから、当分は現状を維持すると予測する。																	
(3)	最も有効使用の判定		低層店舗兼共同住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要 因		形状 0.0							
(5) 鑑定評価の手法 の適用			取引事例比較法		比準価格 820,000 円/㎡															
			収益還元法		収益価格 555,000 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、隣接区内の私鉄駅を中心とする近隣商業・混在地域の圏域である。需要者の中心は、個人事業者・資産家、チェーン展開事業者、不動産開発業者等と想定される。浅草線馬込駅と東急大井町線恵原町駅を繋ぐ商店街に立地するものの店舗需要については低位と推測される。一方、住宅地としては底堅く平米単価50万から80万円前後の取引が多い。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争等関係にあり、用途に類似性が認められる取引事例を採用し、要因比較を行って求められた比準価格は、市場の実態を十分に反映している。一方、収益価格は賃貸運営を前提とする試算価格であるが、当該地域では自己利用も多いため、投資利回りに合致した事例確保は難しく、やや低位に試算された。よって、比準価格を中心に収益価格を関連付け、さらに公示価格と規準した価格、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) 公示価格 とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 大田5-19		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		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 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格 678,000 円/㎡		[ 103.6 ] 100		100 [ 100.0 ]		100 [ 92.7 ]		[ 100.0 ] 100		758,000									
(9) 指定基準地 からの検討	①指定基準地番号 大田(都)5-7		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		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 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 774,000 円/㎡		[ 107.2 ] 100		100 [ 100.0 ]		100 [ 109.3 ]		[ 100.0 ] 100		759,000									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 707,000 円/㎡					③ 価格変動 状況要 因の		[ 一般的 ] 景気は雇用・所得環境改善や各種政策により緩やかな回復が期待されるが、米国の通商政策の影響による下振れリスクが高まっている。												
	①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							[ 地域 ] 馬込駅、荏原町両駅のほぼ中間に位置する近隣商業地域で、地域要因に大きな変化はない。												
	②変動率 年間 +5.5 % 半年間 %							[ 個別的 ] 個別的要因に変化はない。												