

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アソート総合事務所
大田(都) 5 - 14	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 樋口 典子

鑑定評価額	170,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,270,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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]	990,000 円 / m ²
(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
					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		大田区池上六丁目 7 3 番 1 0 外 「池上 6 - 3 - 8」				地積 (㎡)	134	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 (80,500) 防火		
	1.2 : 1	店舗兼共同住宅 R C 5	小売店舗、飲食店等が建 ち並ぶ駅前の商業地域		北7.3 m 区道	水道、 ガス、 下水	池上近接		(その他) (100,500)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 10 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗事務所付共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、				規模 130 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 7 . 3 m区道		交通	池上駅近接		法令	商業 (100,438)	
		事項		路		施設			規制	防火	
	地域要因の将来予測	池上駅の新駅舎及び駅ビル開業を経て回遊性も向上しており、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地						(4)対象基準地の 個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 1,360,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 1,090,000 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、東急池上線を中心とする大田区内の駅前商業地域または近隣商業地域。主な需要者は地縁的選好性が認められる法人や個人事業主のほか、賃貸事業目的の投資家、不動産業者等が想定される。日用品等の生活必需品を扱う小規模な店舗を中心とした駅前商店街であるが、背後に良好な住宅地を擁することから事業用地の需要は堅調である。なお、中心となる価格帯は、街路条件や画地規模、需要者の属性等により異なるため一律には把握し難い。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	対象基準地が存する地域は駅前商業地域であるため、店舗や事務所としての自用目的のほか、賃貸事業による投資目的での取得が想定される。このため、本件では区内の駅前商業地域を中心とする取引事例から求められた市場実勢を反映する比準価格と店舗付共同住宅を想定して求めた収益性を反映する収益価格を相互に関連づけ、指定基準地等との価格検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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 街路 0.0	地 街路 -1.0	
	標準地番号 大田	5 - 26							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格 889,000 円 / ㎡		[104.5] 100	100 [100.0]	100 [74.1]	[100.0] 100	1,250,000	補 環境 0.0	要 環境 -13.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 大田(都)	5 - 13	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 +1.0	
	前年指定基準地の価格 980,000 円 / ㎡		[111.2] 100	100 [100.0]	100 [86.9]	[100.0] 100	1,250,000		化 交通 0.0	域 交通 -1.0	
									補 環境 0.0	要 環境 -18.0	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 地格の 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,170,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	国内景気は緩やかな回復が継続しているものの、回復の勢いは物価高騰などにより徐々に弱まっている。					
	- 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					〔地域 要因〕	新駅舎及び駅ビル開業を契機として、駅前商業地及び池上通り沿いにおいて築年の古い建物の建替による高度利用化が進んでいる。				
	代表標準地	標準地	〔個別的要 因〕				個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	-									
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +8.5 %	半年間 %								