

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社グランドバリュー不動産鑑定事務所
大田(都) 5 - 17	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 二木 卓馬

鑑定評価額	285,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	902,000 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 3 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	680,000 円 / m ²
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		大田区南馬込五丁目 5 9 番 1 3 「南馬込 5 - 3 0 - 6 」				地積 (㎡)	316 ()	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		準住居 (60,300) 防火 高度地区3種 (その他)		
	台形 1 : 1.5	店舗、事務所兼作業場等 S 6F 1B	中層店舗事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北西25 m 国道	水道、 ガス、 下水	西馬込70 m		(70,300)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 65 m、南 60 m、北 60 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅の敷地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 2 5 . 0 m国道	交通	西馬込駅北東方70 m		法令	準住居 (70,300)	
		事項		路	施設			規制	防火 高度地区3種	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅の敷地					(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 966,000 円 / ㎡							
収益還元法		収益価格 827,000 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、品川区の幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は投資家や地元不動産業者の外、マンション開発を目的としたデベロッパー等も見込まれる。駅至近かつ幹線道路沿いの良好な立地で旺盛な需要が見込まれる地域で、地価も上昇傾向である。取引目的等により規模や単価は様々で、中心となる取引価格帯は把握しづらい。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は路線商業地域である。採用した取引事例は市場実態を反映し規範性は高く、収益価格は中層店舗兼共同住宅を想定し、賃料、還元利回り等適切に査定しているが、共同住宅の賃料は土地価格に比べやや低位で、比準価格に対しやや低位に求められた。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、公示価格を基準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0
	標準地番号 大田	5 - 23							準 交通 0.0	域 交通 -2.0
	公示価格 810,000 円 / ㎡	[105.2] 100	100 [103.0]	100 [91.2]	[100.0] 100	907,000		化 環境 0.0	要 環境 -5.0	
								補 画地 +3.0	因 行政 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 街路 0.0	地 街路 -1.0	
	大田(都) 5 - 8							準 交通 0.0	域 交通 -3.0	
	前年指定基準地の価格 960,000 円 / ㎡	[110.4] 100	100 [100.0]	100 [117.3]	[100.0] 100	904,000		補 画地 0.0	因 行政 +10.0	
								正 行政 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 817,000 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	人口が回復傾向にある大田区では、概ね良好な景況感の中、底堅い土地需要を背景に、地価は引き続き上昇傾向にある。					
	- 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				〔 地 域 要 因 〕	利便性の高い都営浅草線始発駅であることから住宅地、特にマンション用の需要も高く、土地需要は旺盛。地域要因に大きな変動はない。				
	代表標準地 標準地	〔 個別的 要 因 〕				個別的要因の変動は特にない。				
	標準地番号									
	公示価格									
変動率	年間 +10.4 %	半年間 %								