

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉野不動産鑑定士事務所
大田(都) - 21	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 吉野 宜秀

鑑定評価額	73,800,000 円	1㎡当たりの価格	410,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月1日	(6)路線価	[令和4年1月]	340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月30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		大田区大森西七丁目256番11外「大森西7-2-5」				地積(㎡)	180	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			準工(60,300)準防高度(3種)(その他)地区計画等(70,300)			
	1:3	事務所、寄宿舎兼倉庫S4	小工場、事務所、共同住宅等が混在する地域		北5.5m区道	水道、ガス、下水	梅屋敷800m						
(2)近隣地域	範囲	東100m、西60m、南25m、北0m			標準的使用	中層共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口約8m、奥行約22.5m、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 基準方位北5.5m区道		交通施設	梅屋敷駅西方800m		法令規制	準工(70,300)準防高度(3種)地区計画等			
	地域要因の将来予測	住宅と工場・事業所等の混在地域であるが、工場や事業所跡地における建替えが多くなっており、今後も住宅地への移行が進むものと予測される。											
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位0.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格434,000円/㎡										
	収益還元法		収益価格349,000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、JR京浜東北線及び京浜急行線沿線の住工混在地域である。古くから工場が集積している地区であることから、主な需要者としては小規模事業所等を営む個人事業主や法人のほか、住宅利用目的の個人や不動産業者等が想定される。中心的な価格帯としては、対象基準地と同程度の規模の土地で38万円～43万円/㎡、総額7400万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、工場や事業所が集積する地区であるが、近年は大規模工場の閉鎖とともに住宅地化が進んでいる。このため自己居住目的での住宅用地の取引が多く、居住の快適性、利便性が重視される地域といえる。しかしながら、地域内には賃貸物件も比較的多く存することから、本件では市場実勢を反映する比準価格を標準に、賃貸用共同住宅を想定して求めた収益価格を関連づけ、指定基準地等との価格検討を踏まえ、上記のとお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 標準地番号大田-12		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	地域交通0.0	要因環境+11.0		
	公示価格426,000円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [105.5]	[100.0] 100	410,000		補画地0.0	因行政-5.0	その他0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号大田(都)-17		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	地域交通0.0	要因環境+7.0		
	前年指定基準地の価格422,000円/㎡		[102.8] 100	100 [102.0]	100 [103.7]	[100.0] 100	410,000		補画地+2.0	因行政-5.0	その他0.0		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格400,000円/㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉	ウクライナ情勢によるエネルギー、食料品等の価格高騰と円安の進行に伴うコスト高による物価上昇が続いている。							
	-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〉	コロナ禍の影響を受けつつも、近隣での大型商業施設マチノマ大森の出店等で需要は回復している。						
							〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間+2.5%	半年間%										