

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
大田(都)5-1	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 高木 一博

鑑定評価額	115,000,000 円	1㎡当たりの価格	666,000 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2日	(6)路線価	[令和4年1月]	520,000 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		大田区下丸子三丁目5 1 1 番5 「下丸子3 - 8 - 14」				地積 (㎡)	172 ()	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 (80,300) 準防 高度(3種) (その他)			
	1 : 1.5	作業所、事務所兼 住宅 S 4	小売店舗等が建ち並び駅 前の商業地域		南東6.3 m 区道	水道、 ガス、 下水	下丸子100 m		(90,300)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 10 m、北 35 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 11.5 m、 奥行 約 15.5 m、 規模 180 ㎡程度、 形状 長方形									
	地域的特性	特記 特にない		街 6 . 3 m区道		交通	下丸子駅南方100 m		法令	近商 (90,300) 準防 高度(3種)		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測した。										
(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	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 702,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 509,000 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、東急多摩川線・池上線を中心とした大田区内の駅前商業地域又は近隣商業地域である。需要者は、地縁的選好性を有する個人事業主のほか、個人投資家・不動産業者等が中心である。駅至近に位置する希少性から需要は安定的であり、収益物件の需要も認められる。画地規模によるものの、中心となる価格帯は総額1億円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は、いずれも駅前商業地域又は近隣商業地域に存する規範性の認められる取引事例から求めており、信頼性が高いと判断される。また、典型的な需要者が考慮すると考えられる収益価格は種々の想定要素が含まれているもののこれらを適切に行っており収益性を反映していることから相応の説得力を有している。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、類似性の高い公示地、指定基準地との検討を踏まえ、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		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 +2.0		
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 0.0			
	大田 5 - 15						化 環境 0.0		要 環境 -8.0			
	公示価格		[101.5]	100	100	[100.0]	663,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0			
	613,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[93.8]	100		正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 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 街路 0.0	地 街路 +3.0		
	大田(都) 5 - 7						準 交通 0.0		域 交通 -1.0			
							化 環境 0.0		要 環境 +4.0			
	前年指定基準地の価格		[102.0]	100	100	[100.0]	669,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0			
	695,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[106.0]	100		正 行政 0.0	その他 0.0			
								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 647,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	新型コロナウイルス感染症の影響は落ち着きを見せており、都心に比較的近い大田区内の土地需要は安定的である。						
	- 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 〉	駅至近の利便性が良好な地域であることから、店舗兼共同住宅地としての需要が認められる。					
	□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 +2.9 %	半年間 %									