

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	イシイ不動産鑑定事務所
大田(都)5-2	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 石井 栄洋

鑑定評価額	238,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,610,000 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3日	(6)路線価	[令和4年1月]	1,240,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月25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		大田区蒲田四丁目2番10「蒲田4-22-2」				地積(㎡)	148	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(80,700)防火(その他)駐車付置義務				
	1:1.2	事務所SRC7	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		北西20m区道	水道、ガス、下水	蒲田400m			(100,700)				
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西30m、南20m、北40m				標準的使用	中高層事務所地							
	標準的画地の形状等		間口約11m、奥行約14m、規模150㎡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20m区道		交通施設	蒲田駅 東方400m		法令規制	商業(100,700)防火(その他)駐車付置義務			
	地域要因の将来予測		各方面へのアクセスが良好で、ビジネス、観光、住宅など多様な需要が認められ、当該地域の投資用不動産の引き合いも強く、地価は強含みで推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中高層事務所地						(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1,800,000円/㎡												
	収益還元法	収益価格1,540,000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、都心や城南エリアに存する高層事務所やホテル等を標準的使用とする圏域であり、主として容積率50%以上の商業地域である。主たる需要者は、数十億規模の収益用不動産や開発用地の取得を企図する国内外の投資ファンド、不動産会社等である。不動産市場においては優良不動産の供給は限定的で需要は逼迫しており、地価は緩やかな上昇傾向にある。商業系不動産の需要目的は多岐にわたり需要者の目線は様々で取引の中心価格帯の把握は難しい。													
(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、中高層事務所、ホテル等が混在する商業地域であり、収益性に着目した投資、事業用不動産の取引を中心に多様な需要が認められる。比準価格は市場性を反映した実証的な価格であり、収益価格は収益性が重視される商業地の取引においては重要な指標となるが、想定建物や収支等において想定要素が多い面は否めない。よって、本件では比準価格と収益価格を相互に関連づけ、指定基準地等との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
	標準地番号大田5-14								準	交通	0.0	要	交通	+3.0
	公示価格2,370,000円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [149.4]	[100.0] 100	1,610,000		化	環境	0.0	要	環境	+45.0
									補	画地	0.0	因	行政	0.0
(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	標準	街路	0.0	地域	街路	-6.0
									準	交通	0.0	要	交通	0.0
									化	環境	0.0	要	環境	-28.0
									補	画地	0.0	因	行政	-20.0
(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1,540,000円/㎡ -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 変動率年間+4.5% 半年間%			100 [100.0]	100 [54.1]	[100.0] 100	1,600,000		正	行政	0.0	その他	0.0	
									正	行政	0.0	その他	0.0	
										正	行政	0.0	その他	0.0
										正	行政	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1,540,000円/㎡ -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 変動率年間+4.5% 半年間%		価格変動形成要因	一般的要因		新型コロナによる不透明感は依然として残るが、ワクチン接種の進捗に伴いコロナ後に向けた新たなフェーズに向かいつつある。								
	地域要因			高度利用が可能な商業地であり、多様な需要が認められ、地価は強含みで推移している。										
	個別的要因			容積700%利用可能で稀少性が高く、市場競争力は高い。										