

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日提出
大田(都)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社そまや不動産鑑定
大田(都)5-3	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 柚谷 考志
鑑定評価額	153,000,000 円	1㎡当たりの価格	868,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	690,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				大田区山王三丁目1487番17「山王3-30-8」		②地積 (㎡)	176 ()	⑨法令上の規制等													
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 400) 防火 (その他) (100, 400)												
	1:3	店舗兼共同住宅 S4		低層店舗、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		南東15m都道、南西側道	水道、ガス、下水	大森 400m														
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 100 m、北 50 m		②標準的使用		中層店舗付共同住宅地															
	③標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 23 m、規模		176 ㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性		特記 特にない		街 1 5 m都道		交通 大森駅 南西方400m		法令 商業 (100, 400)													
	事項				路		施設		規制													
	⑤地域要因の将来予測		中低層の店舗事務所ビル、店舗付共同住宅等が混在する既成商業地域である。今後も大きな地域要因の変動はなく、現状維持で推移していくものと思われる。																			
(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		角地 +3.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		914,000 円/㎡																	
	収益還元法		収益価格		723,000 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、主として大田区及び周辺区の鉄道駅に近い商業地域及び同程度の繁華性を有する商業地域である。需要者は地縁性を有する事業者や、不動産事業者及び不動産投資家を中心である。最寄駅に近い池上通り沿いの商店街に位置するが繁華性の程度は普通である。需要の中心となる価格帯については、取引される土地の規模はまちまちであるが概ね㎡あたり70～100万円台である。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は池上通り沿いの中低層の店舗付共同住宅等が多く見られる商業地域で、繁華性の程度は普通であるが、収益価格は比準価格と比較してやや低位に求められた。これは、需要者が実際の取引市場における価格を重視のうえ収益性を勘案した取引を行っているためと考えられる。したがって、本件では取引実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																					
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 0.0		地域要因		街路 -3.0	
	標準地番号 大田5-5														交通 0.0		交通 +1.0					
	公示価格 1,010,000 円/㎡		$\frac{[102.0]}{100}$		$\frac{100}{[100.0]}$		$\frac{100}{[121.1]}$		$\frac{[103.0]}{100}$		876,000				環境 0.0		環境 +20.0					
															画地 0.0		行政 +3.0					
															行政 0.0		その他 0.0					
															その他 0.0							
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳		街路 0.0		地域要因		街路 -2.0			
	大田(都)5-13														交通 0.0		交通 0.0		交通 -2.0			
	前年指定基準地の価格		$\frac{[104.8]}{100}$		$\frac{100}{[100.0]}$		$\frac{100}{[103.7]}$		$\frac{[103.0]}{100}$		861,000				環境 0.0		環境 -2.0					
	827,000 円/㎡		100		[100.0]		[103.7]		100						画地 0.0		行政 +8.0					
															行政 0.0		その他 0.0					
															その他 0.0							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響による景気悪化から回復基調にあり、商業地の地価は横ばいから上昇傾向にある。															
	■ 継続 □ 新規						[地域要因] 池上通り沿いの既存商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。															
	前年標準価格 854,000 円/㎡						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
	①-2 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/㎡																					
	②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %																					