

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)5-6	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 吉野 宜秀

鑑定評価額	247,000,000 円	1㎡当たりの価格	699,000 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]	550,000 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		大田区南雪谷二丁目 6 0 1 番 1 4 「南雪谷 2 - 1 9 - 1」				地積 (㎡)	353 ()	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) 防火 高度(3種最低7m) (その他) 地区計画等 (100,300)			
	台形 1 : 1.5	店舗兼共同住宅 R C 4	中層の店舗兼共同住宅が 建ち並ぶ路線商業地域		北西25 m 都道	水道、 ガス、 下水	雪が谷大塚330 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 100 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 15 m、奥行 約 20 m、			規模		300 ㎡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 2 5 m都道		交通施設	雪が谷大塚駅南西方330 m		法令規制	近商 (100,300) 防火 高度(3種最低7m) 地区計画等		
	地域要因の将来予測	中層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ路線商業地域で、地域内には格別の変動要因はないため、当分は現状を維持するものと予測する。										
(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 740,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 570,000 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及びその周辺区のうち鉄道各線沿線で背後地域など比較的狭い商圈を有する路線商業地域である。需要者の中心は個人又は中小事業法人で、低層部を物販店舗又は営業所とした建物用途が多い。需要者の中心となる価格帯は対象基準地と同程度の画地規模で 6 5 万円 ~ 7 5 万円程度、総額で 2 . 5 億円前後と把握される。											
(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、中原街道沿いに中層店舗兼共同住宅が建ち並ぶ路線商業地域であり、自己使用目的の取引が多いものの、収益物件としての取引も見られる地域である。取引事例、賃貸事例とともに同一需給圏内の類似地域において規範性を有する事例を多く収集することができた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、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、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 標準地番号 大田 5 - 23		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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 665,000 円 / ㎡		[101.7] 100	100 [103.0]	100 [94.0]	[100.0] 100	699,000		標準化補正 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) 5 - 8		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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +10.0 行政 +10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 812,000 円 / ㎡		[104.1] 100	100 [100.0]	100 [121.0]	[100.0] 100	699,000		標準化補正 その他 0.0			
(10) 対年象標の基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 678,000 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 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。					
	地域要因					コロナ禍の影響を受けつつも、中原街道沿いの路線商業地域で、中層店舗兼共同住宅地に対する需要は回復している。						
	個別的要因					個別的な変動要因は地域要因と同じであり、競争力の程度に特段の差は認められない。						
	変動率	年間	+3.1 %	半年間		%						