

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本アプレイザルファーム		
大田(都)5-8	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士	戸谷 涼賀	印
鑑定評価額	200,000,000 円		1㎡当たりの価格		812,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月1日	(6)路線価	[令和3年1月]	650,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	大田区蒲田本町二丁目4番13 「蒲田本町2-2-2」				地積(㎡)	246	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(80,400) 防火高度(最低7m)					
(2)近隣地域	範囲	東50m、西20m、南30m、北50m 標準的使用 中高層店舗兼共同住宅地				1:2	店舗、事務所兼共同住宅 RC7	中高層店舗兼共同住宅、事務所等の多い商業地域	北30m都道	水道、ガス、下水	蒲田650m	(その他) 地区計画等(100,400)
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240㎡程度、形状長方形				(4)対象基準地の個別的要因	ない	法令規制	近商(100,400) 高度(最低7m) 地区計画等			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路					3.0m都道	交通施設	蒲田駅南東方650m
(5)鑑定評価の手法の適用	地域要因の将来予測	中高層店舗兼共同住宅、事務所等の多い商業地域であり、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。										
	取引事例比較法	比準価格	880,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	674,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
	同一需給圏は、大田区及びその周辺区のうち幹線及び準幹線道路沿いで高度利用の見込まれる商業地域である。需要者は、不動産事業法人が中心で、低層部分に店舗事業所を配置した建物用途が多い。市場の需給動向は、緩和的金融環境を背景に、足元では引き続き比較的安定している。幹線及び準幹線道路沿いの商業地に対する需要は、底堅い。取引価格は、立地条件など個別の取引毎にはばらつきが見られるため、中心価格帯を正確に把握することは困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中高層店舗兼共同住宅、事務所等の多い都道沿いで高度利用の図られた商業地域に属しており、土地利用形態は賃貸型のものが中心である。取引事例及び賃貸事例のいずれも類似地域において規範性を有する多数の事例を収集することができた。収益還元法で採用した諸元については近隣地域における価格時点現在における賃貸事業リスクを十分に考慮した。したがって、本件では、比準価格を標準に収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
	(8)公示価格	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	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			
標準地番号 大田5-22		[100.0]	100	100	[100.0]	812,000	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				
(9)指定からの検討	公示価格	812,000 円/㎡	100	[100.0]	100	[100.0]	100	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			
	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	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				
(10)対年の検討	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	[]	[]	[]	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			
	円/㎡	100	[]	[]	[]	[]	[]	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			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[要因]	景気は、厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。投資用不動産の取引は、停滞している。						
	前年標準価格	815,000 円/㎡										
(10)対年の検討	-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		[地域]	[要因]	店舗兼共同住宅等の多い都道沿いの商業地域で、景気の一部に弱さが増しているなか、店舗兼共同住宅地に対する需要に停滞感がある。						
	標準地番号	大田5-22										
(10)対年の検討	標準地番号	大田5-22		[個別的]	[要因]	標準的画地の価格形成要因と比較して修正を要する個別的要因はない。また、格別の変動要因もなく、近隣地域内における競争力は中位。						
	公示価格	812,000 円/㎡										
(10)対年の検討	変動率	年間	-0.4 %	半年間	0.0 %							