

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本アブレイザルファーム
大田(都)5-8	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 戸谷 涼賀
鑑定評価額	208,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	845,000 円/m ²	

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]	660,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	所在地及び地番並びに 「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)			
	1:2	店舗、事務所兼共同 住宅 R C 7		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)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 30 m、北 50 m					標準の使用	中高層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡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	3 0 m都道		交通 施設	蒲田駅 南東方650m		法令 規制	近商 (80, 400) 高度(最低7m) 地区計画等	
	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。											
(3)	最も有効使用の判定		中高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			915,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			678,000 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、大規模な金融緩和と政策が維持されるなか、引き続き安定している。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、事務所等の多い高度利用が図られた都道沿いの商業地域に属しており、土地利用形態は賃貸用のものが大部分を占めている。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照して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 大田5-22		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 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 828,000 円/㎡		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	845,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指 定 基 準 地 の 検 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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 812,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	景気に持ち直しの動きがみられ、大規模な金融緩和と政策が維持されるなか、投資用不動産の取引は、力強さを欠くものの回復基調にある。							
	-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 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 大田5-22 公示価格 828,000 円/㎡				[地 域 要 因]	高度利用が図られた都道沿いの商業地域で、景気に持ち直しの動きがみられるなか、店舗兼共同住宅地に対する需要は回復基調にある。							
	変動率 年間 +4.1 % 半年間 +2.1 %				[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。							