別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 5 年地価調査）

令和　5年　7月　5日提出
大田(都)5-8　　宅地-1

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

鑑定評価額	219,000,000 円	１㎡当たりの価格	890,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　5年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　5年　7月　4日	(6)路線価	[令和　5 年 1月]	690,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　5年　6月 26日	(5)価格の種類	正常価格		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

①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」				②地積 (㎡)	246 (　　)	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		近商 (80, 400) 防火 高度(最低7m)
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)

(2) 近隣地域

①範囲	東　50　m、西　20　m、南　30　m、北　50　m	②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地
③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		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	３０m都道	交通施設	蒲田駅 南東方650m	法令規制	近商 (100, 400) 高度(最低7m) 地区計画等
⑤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　960,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　720,000 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が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、緩和的金融環境が続いていることなどを背景に、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、堅調である。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価格牽連性を有する事例を多数収集できた。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酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

①■代表標準地　□標準地 標準地番号　大田5-22	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								
公示価格 864,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	890,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
							交通	0.0		交通	0.0
							環境	0.0		環境	0.0
							画地	0.0		行政	0.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(9) 指定基準地からの検討

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								
前年指定基準地の価格 円/㎡	[　　] 100	100 [　　]	100 [　　]	[　　] 100		標準化補正	街路		地域要因	街路	
							交通			交通	
							環境			環境	
							画地			行政	
							行政			その他	
							その他				

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　845,000 円/㎡
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　大田5-22
公示価格　864,000 円/㎡
②変動率　年間　+5.3 %　半年間　+3.0 %

③ 価格形成要因の変動状況

[一般的要因]　景気の緩やかな回復が続くなか、緩和的金融環境などを背景に、商業地に対する需要は、力強さを欠くものの、堅調に推移している。

[地域要因]　高度利用が図られた都道沿いの商業地域で、景気の緩やかな回復が続くなか、店舗兼共同住宅地に対する需要は堅調に推移している。

[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。