

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アソート総合事務所
大田(都) 5 - 9	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 樋口 典子 印

鑑定評価額	63,500,000 円	1㎡当たりの価格	747,000 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 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	600,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25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	大田区大森西六丁目15番7「大森西6-15-18」				地積(㎡)	85	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	商業(80,400)防火 高度(3種)(その他) (100,400)			
(2)近隣地域	1:3	店舗兼事務所 S3	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域	南6.7m区道	水道、ガス、下水	梅屋敷90m				
	範囲	東 50m、西 45m、南 20m、北 20m 標準的使用 中層店舗事務所付共同住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 5.5m、奥行 約 15m、規模 85㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.7m区道	交通施設	梅屋敷駅西方90m	法令(100,400)防火 規制高度(3種)		
地域要因の将来予測	京急本線の高架下を活用した施設がオープンするなど、駅前整備による活性化が期待される。									
(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所付共同住宅地					(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	800,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	586,000 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、主として京浜急行線沿線の商業地域または近隣商業地域である。主な需要者は、地縁の選好性が認められる法人や個人事業主のほか、賃貸利用目的の投資家、不動産業者等が想定される。当地域における商業繁華性は比較的高く、背後に良好な住宅地を擁することから店舗事務所需要は安定的である。なお、中心となる価格帯は、街路条件や画地規模、需要者の属性等により異なるため一律には把握し難い。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存する地域は、駅前の商業地域であるため、店舗や事業所としての自用目的のほか、賃貸事業による投資目的での取得が想定される。このため、本件では区内の駅前商業地域を中心とする取引事例から求められた市場実勢を反映する比準価格と店舗事務所付共同住宅を想定して求めた収益性を反映する収益価格を相互に関連づけ、指定基準地との価格検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示準格と格しをた	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	標準街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地街路 -2.0 域交通 0.0 要環境 -17.0 因行政 -12.0 その他 0.0	
	大田 5-16	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [71.6]	[100.0] 100	740,000				
(9)指か定ら基の準検地討	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	地街路 0.0 域交通 -1.0 要環境 -11.0 因行政 -10.0 その他 0.0	
	大田(都) 5-16	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [79.3]	[100.0] 100	741,000				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 745,000 円/㎡		価格変動形状要因の	一般的な要因			コロナ禍の影響が長引き、日本経済は低迷しているが、ワクチン接種も進み、改善の兆しがみられる。			
	-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 公示価格 円/㎡			地域要因			生活必需品を扱う店舗が中心であるため、コロナ禍における影響は限定的である。			
変動率		年間 +0.3%	半年間 %	個別的要因			個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	R 3 7 1 1 5 - 905	大田区大森東1丁目353番2 「大森東1-4-2」	3.4.22	建付地	112.72	長方形	南東7.4 m区道 北西5 m 二方路	平和島駅南方 400 m	近商 (90,300) 準防 高度(3種)		
b	2 7 1 1 1 - 32	大田区蒲田2丁目7番78 「蒲田2-1-28」	2.1.24	建付地	218.22	ほぼ長方形	西20 m都道	梅屋敷駅西方 530 m	近商 (89,300) 準防 高度(3種)		
c	R 3 7 1 1 3 - 33	大田区仲六郷2丁目12番66 「仲六郷2-24-1」	3.1.30	更地	171.67	ほぼ整形	北5.1 m区道	雑色駅西方 330 m	近商 (90,300) 準防 高度(3種)		
d	R 3 1 1 1 8 - 25	大田区南蒲田1丁目12番9 「南蒲田1-2-4」	2.8.7	貸家建付地	72.38	ほぼ台形	北東4 m区道	京急蒲田駅南東方 200 m	近商 (90,240) 準防 高度(3種)		
e	R 3 7 1 1 8 - 22	大田区羽田4丁目11番16 「羽田4-11-6」	3.1.26	更地	62.98	ほぼ長方形	西5.5 m区道	穴守稲荷駅南方 110 m	近商 (90,300) 準防 高度(3種)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 554,471	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	538,321	100 [69.8]	771,234	街路 交通・ 0.0	771,000	
b	() 687,380	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	681,881	100 [86.2]	791,045	接近 環境 0.0	791,000	
c	() 582,513	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	582,513	100 [69.1]	843,000	画地 行政 0.0	843,000	
d	() 607,903	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	605,471	100 [75.2]	805,148	その他 0.0	805,000	
e	() 670,054	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [99.0]	676,822	100 [84.6]	800,026	[100.0] 100	800,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -13.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
オ比準価格決定の理由								【比準価格： 800,000 円/㎡】			
本件では、京浜急行線沿線の駅前商業地域に所在する上記5事例を採用した。事例dを除く4事例は、対象基準地と商業環境の類似性が認められる更地または古家付の建付地取引であるため信頼性が高い。事例dは複合不動産の取引であるが、土地建物の価格配分は適切である。事例bは街路条件が異なり、取引時点も若干古いものの、対象基準地に最も近く、場所的同一性が認められる。また、時点修正も適切になされている。以上より、本件では5価格に妥当性を認め、上記のとおり比準価格を試算した。											

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	11,074,772	2,997,037	8,077,735	5,882,600	2,195,135	(0.9526) 2,091,086	(4.5 0.3) 4.2 %	
	収益価格	49,787,762 円 (586,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗事務所兼共同住宅	67.70	S 5 F		293.78		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業高度(3種)防火	100 %	400 %	400 %	85 ㎡	5.5 m x 15.2 m	前面道路：区道 6.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2階事務所、3階以上を住宅(2DK, 2LDK)を想定。			有効率の理由	81.9 %	

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	64.03	59.6	38.13	6,050	230,687	8.0		1,845,496	
2 ~ 2	事務所	60.16	88.7	53.37	3,300	176,121	6.0		1,056,726	
3 ~ 3	住宅	60.16	88.7	53.37	3,000	160,110	1.0		160,110	
							1.0		160,110	
4 ~ 4	住宅	60.16	88.7	53.37	3,050	162,779	1.0		162,779	
							1.0		162,779	
5 ~ 5	住宅	49.27	86.2	42.48	3,550	150,804	1.0		150,804	
							1.0		150,804	
計		293.78	81.9	240.72		880,501			3,375,915	473,693
年額支払賃料						880,501 円 x 12ヶ月 = 10,566,012 円				
a共益費(管理費)						283 円/㎡ x 240.72 ㎡ x 12ヶ月 = 817,485 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺類似建物の共益費を参考に査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						11,383,497 円 x 5.0 % + 円 x % = 569,175 円				
以上計 + a+ - -						10,814,322 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,375,915 円 x 95.0 % x 1.00 % = 32,071 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(2 年) 運用利回り(1.00 %) 473,693 円 x 95.0 % x 0.5075 = 228,379 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						11,074,772 円 (130,291 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	R 3 7 2 1 6 - 11	3,411 (3,270)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [104.0]	<u>100</u> [105.0]	3,220	対象基準階の 月額実質賃料 3,129 円/㎡
b	R 3 7 2 1 6 - 12	3,226 (3,093)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [101.0]	3,194	月額支払賃料 (3,000 円/㎡)
c	R 3 7 2 1 3 - 14	2,729 (2,617)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [92.0]	<u>100</u> [98.0]	3,027	基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	526,800 円	87,800,000 x	0.6 %
維持管理費	1,422,937 円	11,383,497 x	12.5 %
公租公課	土地 125,400 円	査定額	
	建物 746,300 円	87,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	87,800 円	87,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	87,800 円	87,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特にない。	
総費用 ~	2,997,037 円 (35,259 円 / m ²)	(経費率 27.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.3 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9526
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	87,800,000 円	設計監理料率 290,000 円 / m ² x 293.78 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0670	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0914 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,882,600 円 (69,207 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,074,772 円	
総費用		2,997,037 円	
純収益 -		8,077,735 円	
建物等に帰属する純収益		5,882,600 円	
土地に帰属する純収益 -		2,195,135 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,091,086 円 (24,601 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	49,787,762 円 (586,000 円 / m ²)	