

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社江里口不動産鑑定	
大田(都)5-9	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士	長野 英樹
鑑定評価額	67,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	789,000 円/m ²	

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]	640,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 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	大田区大森西六丁目 1 5 番 7 「大森西 6 - 1 5 - 1 8」				地積 (m ²)	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)				
	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の商業地域	南 6.7 m 区道	水道、ガス、下水	梅屋敷 90m	(その他) (100, 400)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 45 m、南 20 m、北 20 m 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 5.5 m、奥行 約 15 m、規模 85 m ² 程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.7 m 区道	交通施設	梅屋敷駅 西方 90m	法令規制 商業高度 (3 種 0m) (100, 400) 防火				
	地域要因の将来予測	付近の国道 1 5 号では拡幅工事に伴う用地買収も進んでおり、京急本線の高架下を活用した「ものづくり複合施設 (梅森プラットフォーム)」の拡張など、今後も周辺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	851,000 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	614,000 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、京浜急行線沿線の商業地域または近隣商業地域である。駅近で商店街に面することから、主な需要者は、地縁的選好性が高く、比較的小規模の事業を営む法人や個人事業主のほか、賃貸運営目的の投資家、不動産業者等が想定される。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低層階における店舗事務所需要は底堅い。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	対象基準地が存在する地域は、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、本件では区内の商業地域を中心とする取引事例から求め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) 規 格 公 示 価 格 と し 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/m ²)	内 訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	大田5-16						交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [73.3]	[100.0] 100	781,000	環境	0.0	環境	-15.0	行政	-12.0
	558,000 円/m ²						画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							行政	0.0	その他	0.0		
(9) 指 定 基 準 地 からの 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/m ²)	内 訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	大田(都)5-16							交通	0.0		交通	-1.0
	前年指定基準地の価格	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [81.1]	[100.0] 100	787,000	環境	0.0	環境	-9.0	行政	-10.0
	607,000 円/m ²						画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							行政	0.0	その他	0.0		
							その他	0.0				
(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		価格変動要因の	[一般的要因]	人口回復の続く大田区では、ウィズコロナ下での緩やかな景気回復の中で、底堅い土地需要を背景とする地価の上昇が見られる。						
	前年標準価格	751,000 円/m ²				[地 域 要 因]	生活必需品を扱う店舗が中心のため、コロナ渦中においても需要は底堅く、駅前通行量も変わらず、地域要因に大きな変動は見られない。					
	-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		[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	標準地										
	公示価格	円/m ²										
	変動率	年間	+5.1 %	半年間	%							