

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社総合鑑定ファーム
大田(都) 5 - 13	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 紺谷 昌弘

鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	867,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

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 倍率種別	[令和 4 年1月]	680,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	大田区西蒲田七丁目51番9「西蒲田7-51-11」				地積(㎡)	117	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(80,500) 防火(その他) 駐車付置義務(100,480)	
	1:1.5	店舗兼事務所 S3	小売店舗等が多い、駅前通り沿いの商業地域	南8m区道	水道、ガス、下水	蒲田430m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 70m、南 20m、北 20m			標準的使用	中高層店舗付共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 14m、			規模	110㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	8m区道	交通施設	蒲田駅西方430m	法令 商業(100,480) 防火 駐車付置義務
	地域要因の将来予測	中小規模の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。商店街の西端に位置し、繁華性はやや低いことから、新規の建て替えに当たっては、店舗兼共同住宅が増えるものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗付共同住宅地					(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	935,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	742,000 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内の各駅から徒歩圏内にある店舗、事務所兼共同住宅等を中心とする商業地域である。需要者は圏内に地縁性を有する事業者のほか、賃貸事業又は分譲事業を目的としたデベロッパーや投資家等が中心である。蒲田駅西口駅前広場へとつながる「サンライズカマタ」商店街に所在しており、交通利便性は良好なため、一定の需要が見込まれる。需要の中心となる土地価格帯は規模や立地によりばらつきが大きく、把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、蒲田駅西口の商店街に位置し、中層の店舗事務所ビル、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。賃貸事業を目的とした需要も考えられるため、収益性をも考慮されて取引される地域である。したがって、多数の信頼性ある取引事例から求められた実証的な比準価格に、収益性を反映する収益価格を関連づけて調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 大田 5 - 13	[101.8]	100	100	[100.0]	867,000		
	公示価格 852,000 円/㎡	100	[100.0]	[100.0]	100			
(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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	100			
(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 827,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	景気は持ち直しの動きが見られている。コロナ禍により減少傾向だった大田区の人口は増加傾向に転じている。		
	- 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 - 13 公示価格 852,000 円/㎡				(地域要因)	「サンライズカマタ」商店街に位置する商業地域であり、地域要因に大きな変化はない。		
	変動率	年間 +4.8%	半年間 +1.8%	(個別的要因)	個別的要因に大きな変化はない。			