

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社都市コンサルティング. Values include 大田(都)5-13, 東京都, 区部第6, 氏名, 不動産鑑定士 笠井 真由美.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月3日, 正常価格, [令和5年1月] 710,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 大田区西蒲田七丁目5番9「西蒲田7-51-11」. (2) 範囲: 東20m, 西70m, 南20m, 北20m. (3) 最有効使用の判定: 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 978,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、JR京浜東北線沿線及び京急本線沿線を中心に大田区及びそれに隣接する品川区内の駅勢圏を中心とする商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は取引市場で実際に成立した価格を基礎に求められた価格で、需要者の求める収益性や投資採算性を内包した実証性・規範性の高い価格である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 大田5-13, 公示価格 888,000 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: -1 対象標準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 867,000 円/m². 変動率 年間 +5.0%, 半年間 +2.5%.