

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 5 日 提出
大田（都） 5－15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大坪不動産鑑定所
大田（都） 5－15	東京都	区部 第6	氏名	不動産鑑定士 大坪 広治

鑑定評価額	30,000,000 円	1㎡当たりの価格	406,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	330,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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		大田区大森南二丁目391番4外 「大森南2-7-2」				②地積 (㎡)		74 ()	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 (80,300) 準防 高度(3種)	
	1:3.5	店舗兼住宅 W2		小規模店舗、共同住宅 等が混在する近隣 商業地域		北8m区道		水道 ガス 下水	大鳥居 1.6km		(その他) 都市計画道路 (90,300)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 80 m、南 20 m、北 20 m				②標準的使用		3階建程度の店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 5.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 80 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特になし		街 路	8 m区道		交通 施設	大鳥居駅北東方 1.6km		法令 規制	近商(90,300) 準防 高度(3種) 都市計画道路
	⑤地域要因の 将来予測		近隣地域は、最寄駅からやや遠い近隣商業地域である。繁華性は低く、住宅地域への移行傾向が認められる。地域要因に変動要因はないことから当面は現状維持で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		3階建程度の店舗住宅併用地						(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 435,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 285,000 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、主に京急本線及び京急空港線沿線の近隣商業地域一円である。需要者の属性は、京急各線沿線に地縁を有する地元企業、自営業者等が中心である。繁華性の低い地域では、住宅用地として利用されるケースもある。当該圏域は、大田区内において、相対的に価格水準が低位なため総額面で手頃な物件が多く、実需を中心とした需要が認められる。市場での中心価格帯は、規模等の個別性にもよるが、土地単価で40万円/㎡から50万円/㎡程度である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格の試算では、京急各線沿線の近隣商業地域の事例を中心に収集・選択のうえ、実証的な価格を試算した。収益価格の試算では、最有効使用の建物を想定し、土地残余法を適用した。対象基準地の存する地域は、近隣商業地域であるため収益性が重視されるものの、自営業者等の経営する自己使用の店舗も見受けられることから、本件では比準価格と収益価格を関連づけ、周辺標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 標準 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 大田 5-3	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	標準化補正	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	地域 要因	街路 0.0 交通 +10.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 466,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [100]	100 [115.5]	[100] 100	407,000						
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号 大田(都) 5-16	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	標準化補正	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	地域 要因	街路 -2.0 交通 +11.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 588,000 円/㎡	[103.2] 100	100 [100]	100 [149.0]	[100] 100	407,000						
(10) 対象 基準 地の 前 年の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 396,000 円/㎡		③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的要因]		先行き不透明感があるものの、景気は持ち直しつつあり、大田区内における商業地の需要は、概ね底堅く推移している。						
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]		最寄駅からやや距離のある商店街に立地している。地域要因に特段の変動はない。						
				[個別的要因]		近隣地域の標準的画地と概ね同等で特段の変動要因はない。市場競争力は標準的である。						
	②変動率			年間 +2.5 %	半年間 %							