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	三井不動産リアルティ株式会社
大田(都) 5 - 16	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 筒井 知子

鑑定評価額	104,000,000 円	1㎡当たりの価格	607,000 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 倍率種別	480,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	大田区大森西五丁目4番4 「大森西5-9-3」				地積 (㎡)	171	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	近商 (80,300) 準防高度(3種) (その他) (90,300)	
	1:2	店舗、住宅兼共同住宅 S3	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域	北6.4 m 区道	水道、ガス、下水	大森町200 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 45 m、南 20 m、北 25 m 標準的使用 中低層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 20 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6.4 m 区道	交通施設	大森町駅西方200 m	法令 近商 (80,300) 準防高度(3種) 規制
	地域要因の将来予測	小売店舗、飲食店並びに店舗付共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域である。今後は店舗付共同住宅を中心とした地域として成熟し、高層化も進むものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中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	660,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	487,000 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京浜急行線沿線等を中心とした各駅周辺に広がる商業地域または近隣商業地域である。需要者は地縁的選好性を有する個人事業者のほか、賃貸用店舗兼共同住宅を求める投資家等が中心である。駅前から続く商店街に位置し、良好な利便性から店舗需要に加えて住宅需要も堅調であり、周辺では共同住宅の建築もみられる。土地価格は規模等によりばらつきがあり、中心価格帯の把握はやや困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域に存する近隣商業地等の取引事例から求められており、市場の実態を反映した実証性の高い価格である。また、近隣地域は駅前から続く商店街に位置する近隣商業地域であり、自己利用目的の取引のほか収益物件としての需要も認められることから、収益性を反映した収益価格も説得力を有する。よって比準価格と収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格と格しをた	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	大田 5 - 7	[101.5]	100	100	[100.0]	607,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら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 588,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	コロナ禍により停滞していた不動産市場は回復傾向にあるが、不安定な世界情勢及び今後の金融環境と政策の動向に留意する必要がある。			
	- 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 - 7 公示価格 598,000 円/㎡				変動率 年間 +3.2 % 半年間 +1.5 %	地域要因	最寄り駅近くの商店街に存する近隣商業地域である。店舗兼賃貸住宅等の需要もあり、取引は堅調である。	
			個別的要因	個別的要因に変動はない。				