

|             |     |        |     |              |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 中目黒不動産鑑定     |
| 大田(都) 5 - 7 | 東京都 | 区部第6   | 氏名  | 不動産鑑定士 福田 洋子 |

|       |               |          |             |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 185,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 730,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

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 3日 | (6)路線価 | [令和 5年1月] | 580,000 円/㎡ |  |
| (2)実地調査日   | 令和 5年 6月 28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  | 大田区久が原三丁目1052番10<br>「久が原3-37-6」                          |                       |         |  | 地積(㎡)           | 254  | 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)                                      |         |
|                            | 1:1.5   | 店舗、車庫兼共同住宅 RC 6  | 中層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ近隣商業地域 | 北9m区道   | 水道、ガス、下水   | 久が原240m         | (90,300)   |         |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 20m、西 20m、南 20m、北 30m                                  |                       | 標準的使用   | 中層店舗兼共同住宅地   |                 |  |         |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 13m、奥行 約 20m、規模 260㎡程度、形状 長方形                       |                       |         |  |                 |  |         |
|                            | 地域的特性   | 特記 特になし  |                       | 街路 9m区道 | 交通施設   | 久が原駅 東方240m     | 法令 近商(90,300)高度(3種) 規制                                       |         |
|                            | 地域要因の将来予測   | 小規模店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域であるが、店舗の減少傾向が見られ、住宅が増加する可能性がある。 |                       |         |  |                 |  |         |
| (3)最有効使用の判定                | 中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   | 751,000 円/㎡           |         |  |                 |  |         |
|                            | 収益還元法   | 収益価格   | 455,000 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北西部の東急池上線・同多摩川線各駅に所在する近隣商業地域又は商業地域の範囲。店舗の外、アパート、マンション等混在する地域。需要者は地縁の嗜好性の強い事業者、自己使用目的の法人、投資家等。社会構造の変化から一般小規模小売店の商況は厳しいが不動産投資への意欲は高く商業地の地価はやや上昇傾向である。土地は規模により総額が異なるが200万円～500万円前後が中心だが1000万円を超える取引もある。 |  |                       |         |  |                 |  |         |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象地は、最寄駅である久が原駅への接近性が良好な近隣商業地域に所在している。商業用の自己使用又は投資目的での取引の外、都心方面への接近性等利便性の良好な地域であることから、アパート、マンション等の収益物件も多く、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、上記のとおり鑑定評価額を決定した。なお、対象地は代表標準地及び指定基準地であることから、他の指定基準地及び地価公示標準地との検討は行わなかった。        |  |                       |         |  |                 |  |         |
| (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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0                  |         |
|                            | 大田 5 - 8  | [101.5]  | 100                   | 100     | [100.0]  | 732,000         | 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0                  |         |
|                            | -   | [ ]  | 100                   | 100     | [ ]  |                 | 標 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          |         |
| (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<br>継続 新規<br>前年標準価格 709,000 円/㎡   |  | 価格変動形成要因              | 一般的要因   | 円安及び物価高、インフレによる商況の低迷が懸念されるが金融緩和に伴う高い不動産投資意欲から商業地の地価はやや上昇傾向である。 |                 |  |         |
|                            | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 大田 5 - 8<br>公示価格 721,000 円/㎡  |  |                       |         | 変動率 年間 +3.0% 半年間 +1.2%   | 地域要因            | 駅前から続く近隣商業地域。経済動向の影響による商況低迷が懸念されるが背後住宅需要の下支えにより地価はやや上昇傾向である。 |         |
|                            |   |  |                       | 個別的要因   |  |                 | 個別的要因に変動はない。   |         |