

|              |     |        |     |                        |
|--------------|-----|--------|-----|------------------------|
| 基準地番号        | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ノリ・バリュエーション・パートナーズ株式会社 |
| 大田(都) 5 - 11 | 東京都 | 区部第6   | 氏名  | 不動産鑑定士 竹内 清訓           |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 64,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 648,000 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 2 日 | (6)路線価 | [ 令和 4年1月] | 520,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 4 年 6 月 27 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           |        | 路線価又は倍率    | 倍             |
|            |                 |          |                |        | 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                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                  |                         | 大田区矢口一丁目272番4外「矢口1-15-13」             |                |                |                                                                | 地積(㎡)          | 99            | 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) |                    |  |  |
|                            | 1.2:1                                                                                                                                                                                                             | 店舗兼住宅S3                 | 小規模小売店舗が建ち並び商業地域                      |                | 西4m区道          | 水道、ガス、下水                                                       | 武蔵新田100m       |               | (90,240)                |                    |  |  |
| (2)近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                | 東 20m、西 20m、南 45m、北 20m |                                       |                | 標準的使用          | 店舗兼共同住宅地                                                       |                |               |                         |                    |  |  |
|                            | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                         |                         | 間口 約 11m、奥行 約 9m、                     |                |                | 規模                                                             |                | 100㎡程度、形状 長方形 |                         |                    |  |  |
|                            | 地域的特性                                                                                                                                                                                                             | 特記 特にない。                |                                       | 街路 4m区道        |                | 交通施設                                                           | 武蔵新田駅南西方100m   |               | 法令規制                    | 近商(90,240)準防高度(3種) |  |  |
|                            | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                         |                         | 小規模小売店舗が建ち並び商業地域として、当面現状のまま推移すると予測する。 |                |                |                                                                |                |               |                         |                    |  |  |
| (3)最有効使用の判定                | 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                    |                                       | 677,000 円/㎡    |                |                                                                |                |               |                         |                    |  |  |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                             | 収益価格                    |                                       | 482,000 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、大田区において東急多摩川線、東急池上線等の各駅周辺の近隣商業地域と判定した。近隣住民を対象とした中層店舗併用住宅、店舗兼共同住宅等が中心の地域であるが、武蔵新田駅に近接し背後にマンションも多いことから、多様な用途が期待できる。需要者は収益物件を求める投資家、不動産会社等が中心である。規模によるが中心価格帯は土地で5,000万円～9,000万円程度である。                         |                         |                                       |                |                |                                                                |                |               |                         |                    |  |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は、店舗付共同住宅等が建ち並び近隣商業地域に位置している。需要者は投資家層が中心であり、取引に際しては収益価格が重要な指標となるが、想定建物や収支計画等において想定要素が介在する面は否めない。一方、規範性の高い取引事例から試算された比準価格は、市場の実態を反映した価格である。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等から検討した価格との均衡も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                         |                                       |                |                |                                                                |                |               |                         |                    |  |  |
| (8)公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 訳            | 標準 街路 0.0     | 地 街路 +5.0               |                    |  |  |
|                            | 標準地番号 大田 5 - 25                                                                                                                                                                                                   |                         |                                       |                |                |                                                                |                | 準 交通 0.0      | 域 交通 -1.0               |                    |  |  |
|                            | 公示価格 633,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                  | [100.9]<br>100          | 100<br>[100.0]                        | 100<br>[ 98.5] | [100.0]<br>100 | 648,000                                                        | 化 環境 0.0       | 要 環境 -8.0     |                         |                    |  |  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                       |                |                |                                                                | 補 画地 0.0       | 因 行政 +3.0     |                         |                    |  |  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                       |                |                |                                                                | 正 行政 0.0       | その他 0.0       |                         |                    |  |  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                       |                |                |                                                                | その他 0.0        |               |                         |                    |  |  |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 大田(都) 5 - 16                                                                                                                                                                                              | 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 訳            | 標準 街路 0.0     | 地 街路 +2.0               |                    |  |  |
|                            | 前年指定基準地の価格 588,000 円/㎡                                                                                                                                                                                            | [103.2]<br>100          | 100<br>[100.0]                        | 100<br>[ 93.6] | [100.0]<br>100 | 648,000                                                        |                | 準 交通 0.0      | 域 交通 -1.0               |                    |  |  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                       |                |                |                                                                | 化 環境 0.0       | 要 環境 -10.0    |                         |                    |  |  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                       |                |                |                                                                | 補 画地 0.0       | 因 行政 +3.0     |                         |                    |  |  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                       |                |                |                                                                | 正 行政 0.0       | その他 0.0       |                         |                    |  |  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                       |                |                |                                                                | その他 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 630,000 円/㎡                                                                                                          |                         |                                       | 価格変動形成要因の      | 〈一般的要因〉        | 新型コロナウイルスの終息時期は不透明であるが、ワクチン接種の進捗や経済活動の正常化を見据えて、投資需要は底堅く推移している。 |                |               |                         |                    |  |  |
|                            | - 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                                                                                                                                                                                 |                         |                                       |                | 〈地域要因〉         | 近隣住民等を対象とした駅前商店街として、地域要因に大きな変動はない。地価水準は堅調に推移している。              |                |               |                         |                    |  |  |
|                            | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                |                         |                                       |                | 〈個別的要因〉        | 個別的要因に変動はない。                                                   |                |               |                         |                    |  |  |
|                            | 変動率                                                                                                                                                                                                               | 年間 +2.9 %               | 半年間 %                                 |                |                |                                                                |                |               |                         |                    |  |  |