

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ノリ・パリュエーション・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	67,200,000 円	1㎡当たりの価格	679,000 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]	540,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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)(90,240)	
	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		
(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	特記事項	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	700,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	514,000 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、店舗併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/㎡)	内訳	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
	標準地番号 大田 5 - 25					676,000		地 街路 +5.0 域 交通 -1.0 要 環境 -9.0 因 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 651,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [97.4]	100			
(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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	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
	大田(都) 5 - 16					682,000		地 街路 +2.0 域 交通 -1.0 要 環境 -10.0 因 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 607,000 円/㎡	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [93.6]	100			
(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 648,000 円/㎡			価格変動状況要因	要因			
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +4.8 %	半年間 %					
	(一般的) 新型コロナからの回復により、一時期停滞していた不動産取引は好調さを取り戻しており、投資需要は総じて堅調に推移している。 (地域) 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。 (個別的) 個別的要因に変動はない。							