

| 1 基本的事項     |                 |           |                |         |             |                            |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|-------------|----------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 3 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 2 日 | (6) 路線価 | [ 令和 3 年1月] | 510,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 年 6 月 25 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      |           |                |         |             |                            |

|                                                      |                           |                                                                                                                                                                                                                    |                                       |                                 |           |             |                 |                                                                |                     |                |                         |                               |                               |  |                    |  |
|------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------|-------------|-----------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|--------------------|--|
| (1)<br>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                  |                               |  |                    |  |
|                                                      | 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       |                         | 高度(3種)(その他)<br>(90,240)       |                               |  |                    |  |
| (2)<br>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 4m区道    |             | 交通 武蔵新田駅100m    |                                                                | 法令 近商(90,240)高度(3種) |                | 規制                      |                               |                               |  |                    |  |
|                                                      | 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)最も有効使用の判定                                         |                           | 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                            |           | 663,000 円/㎡ |                 |                                                                |                     |                |                         |                               |                               |  |                    |  |
|                                                      |                           | 収益還元法                                                                                                                                                                                                              |                                       | 収益価格                            |           | 472,000 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である。主として近隣の住民を対象とした店舗併用住宅等が多い地域であるが、武蔵新田駅に近いことに加え、背後にマンションも多く、一定の需要が見られる。需要者は賃貸物件を求める投資家、不動産会社等のほか、自用であるが一部、賃貸可能な物件を求める中小の事業会社等である。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                           |                           | 比準価格は、類似地域等における取引の実態を反映し、5査定価格を十分に比較検討して決定した。収益価格は、商業地であるがやや低位に求められた。商業性が限定的で、併用住宅が多い近隣商業地であり、収益性が余り期待できないためと料料する。したがって、かかる地域特性をも反映した比準価格がより説得力を有しており、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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)<br>公規価<br>示準格<br>価と<br>格し<br>をた                  | □代表標準地 ■標準地               |                                                                                                                                                                                                                    | 時点<br>修正                              |                                 | 標準化<br>補正 |             | 地域要<br>因の比<br>較 |                                                                | 個別的<br>要因の<br>比較    |                | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) |                               | 内<br>訳                        |  | 標 街路 0.0 地 街路 +5.0 |  |
|                                                      | 標準地番号<br>大田 5 - 25        |                                                                                                                                                                                                                    |                                       |                                 |           |             |                 |                                                                |                     |                |                         |                               | 準 交通 0.0 域 交通 -1.0            |  |                    |  |
| (9)<br>指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討                    | 公示価格                      |                                                                                                                                                                                                                    | [100.4]                               |                                 | 100       |             | 100             |                                                                | [100.0]             |                | 627,000                 |                               | 補 環境 0.0 要 環境 -6.0            |  |                    |  |
|                                                      | 628,000 円/㎡               |                                                                                                                                                                                                                    | 100                                   |                                 | [100.0]   |             | [100.6]         |                                                                | 100                 |                |                         |                               | 正 行政 0.0 因 行政 +3.0<br>その他 0.0 |  |                    |  |
| (10)<br>対年<br>象標<br>の基<br>準検<br>価討<br>地格<br>の等<br>前か | 指定基準地番号<br>大田(都) 5 - 16   |                                                                                                                                                                                                                    | 時点<br>修正                              |                                 | 標準化<br>補正 |             | 地域要<br>因の比<br>較 |                                                                | 個別的<br>要因の<br>比較    |                | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) |                               | 内<br>訳                        |  | 標 街路 0.0 地 街路 +2.0 |  |
|                                                      | 前年指定基準地の価格<br>585,000 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                                    | [100.5]                               |                                 | 100       |             | 100             |                                                                | [100.0]             |                | 628,000                 |                               | 補 環境 0.0 要 環境 -10.0           |  |                    |  |
|                                                      |                           | 100                                                                                                                                                                                                                |                                       | [100.0]                         |           | [ 93.6]     |                 | 100                                                            |                     |                |                         | 正 行政 0.0 因 行政 +3.0<br>その他 0.0 |                               |  |                    |  |
| (10)<br>対年<br>象標<br>の基<br>準検<br>価討<br>地格<br>の等<br>前か |                           | - 1対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格<br>625,000 円/㎡<br>- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/㎡                                                                                     |                                       | 変<br>動<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の |           | (一般的<br>要因) |                 | 新型コロナウイルスの影響は地域や不動産の種類により異なるものの、政府の金融、財政政策もあって、投資需要は底堅く推移している。 |                     |                |                         |                               |                               |  |                    |  |
|                                                      |                           |                                                                                                                                                                                                                    |                                       |                                 |           | (地域<br>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。地価水準は前年同期比で概ね横ばいで推移している。     |                     |                |                         |                               |                               |  |                    |  |
|                                                      |                           |                                                                                                                                                                                                                    |                                       |                                 |           | (個別的<br>要因) |                 | 個別的要因に変動はない。                                                   |                     |                |                         |                               |                               |  |                    |  |
|                                                      |                           | 変動率 年間 +0.8 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                |                                       |                                 |           |             |                 |                                                                |                     |                |                         |                               |                               |  |                    |  |