

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	78,000,000 円	1㎡当たりの価格	788,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線 価	[ 令和 7年1月]	620,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 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 4m区道		交通	武蔵新田駅南西方100m		法令	近商(90,240)準防高度(3種)			
		事項		路		施設			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 865,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 601,000 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7,000万円～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	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 その他 0.0	地 街路 +5.0 域 交通 -1.0 要 環境 -11.0 因 行政 +3.0 その他 0.0				
	標準地番号												
	大田	5 - 25											
	公示価格		[103.6]	100	100	[100.0]	786,000						
	723,000 円/㎡		100	[100.0]	[ 95.3]	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -1.0 要 環境 -9.0 因 行政 +3.0 その他 0.0				
	大田(都)		5 - 16										
	前年指定基準地の価格		[108.0]	100	100	[100.0]	782,000						
685,000 円/㎡		100	[100.0]	[ 94.6]	100								
(10)対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	大田区の人口は微増傾向、取引件数は減少傾向にあったが直近では微増。駅前商店街の賃貸需要は、堅調である。							
	継続 新規												
	前年標準価格												
	729,000 円/㎡												
	- 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			〔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が、堅調な需要から、地価は上昇基調が継続している。							
	標準地番号												
	公示価格												
	変動率	年間	+8.1 %	半年間	%	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。						