別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
大田(都)　５ － 11　　宅地-1

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	85,800,000 円	１㎡当たりの価格	867,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	670,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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」			②地積（㎡）	99 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 Ｓ 3	小規模小売店舗が建ち並ぶ商業地域	西4 m 区道	水道、ガス、下水	武蔵新田100 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　45ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　9 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない。　街路：４m区道　交通施設：武蔵新田駅南西方100 m　法令規制：近商(90,240) 準防 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	小規模小売店舗が建ち並ぶ商業地域として、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	908,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	621,000 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８，０００万円～１億円程度である。
(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ぶ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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 大田　５ － 25	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準 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	地域 街路 +5.0 域 交通 -1.0 要 環境 -12.0 因 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 784,000 円／㎡	[105.4]／100	100／[100.0]	100／[94.2]	[100.0]／100	877,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大田(都)　５ － 16	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準 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	地域 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 740,000 円／㎡	[110.8]／100	100／[100.0]	100／[93.6]	[100.0]／100	876,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　788,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間 +10.0 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	大田区の人口は微増傾向、取引件数は減少に転じたが、駅前商店街の賃貸需要は堅調である。
			（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。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。