

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 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	1,570,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大田区蒲田四丁目2番10 「蒲田4-22-2」					地積 (㎡)	148 ()	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			商業 (80,700) 防火			
	1:1.2	事務所 SRC7		中高層の事務所ビル等が 建ち並ぶ商業地域		北西20m 区道		水道、 ガス、 下水	蒲田400m			(その他) 駐車付置義務 (100,700)			
(2) 近隣地域	範囲		東 70m、西 30m、南 20m、北 40m		標準的使用		中高層事務所地								
	標準的画地の形状等		間口 約 11m、奥行 約 14m、規模		150㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない		街 20m区道		交通	蒲田駅東方400m			法令	商業 (100,700) 駐車付置義務			
	地域要因の将来予測		中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、標準的使用に影響を与える地域要因の変動は特段認められず今後とも同様と思考する。												
(3)最も有効使用の判定		中高層事務所地						(4)対象基準地の 個別的な要因		ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		2,290,000 円/㎡									
		収益還元法		収益価格		1,990,000 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「蒲田」駅、「大森」駅を主とする大田区内の鉄道駅を中心に形成される商業地域である。需要者の中心は賃貸用収益不動産を求める不動産会社、投資家等であり、立地条件に優れる画地への需要は旺盛であるが、稀少性が高く供給は極めて少ないほか、画地規模やテナント用途等により取引価格の開差が大きく市場の中心価格帯の把握は困難である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、主たる需要者は賃貸用収益不動産を求める不動産会社、投資家等が想定される。比準価格は、当該需要者が重視する要因が反映された取引事例に基づく実証的な価格であり、収益性が反映された収益価格も均衡して求められた。よって、比準価格及び収益価格を関連付け、指定基準地との検討を踏まえ、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	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	標 街路	0.0	地 街路	0.0			
	標準地番号								準 交通	0.0	域 交通	+2.0			
	大田 5 - 14								化 環境	0.0	要 環境	+38.0			
	公示価格		[105.8]	100	100	[100.0]	2,130,000		補 画地	0.0	因 行政	0.0			
2,840,000 円/㎡		100	[100.0]	[140.8]	100	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		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 街路	0.0	地 街路	-2.0			
	大田(都) 5 - 13								準 交通	0.0	域 交通	0.0			
									化 環境	0.0	要 環境	-33.0			
	前年指定基準地の価格		[111.2]	100	100	[100.0]	2,130,000		補 画地	0.0	因 行政	-22.0			
980,000 円/㎡		100	[100.0]	[51.2]	100	正 行政		0.0	その他	0.0					
						その他		0.0							
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 値討 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 1,900,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	大田区の人口、取引件数は増加傾向、取引利回りは低下傾向乃至横ばいで推移しており、取引価格は上昇傾向にある。									
	- 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					代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	(地域 要因)	「蒲田」駅～「京急蒲田」駅間に形成される商業地域であり、地域要因に大きな変動はないが、需要は旺盛で地価は上昇傾向にある。							
								(個別的 要因)	中間画地であり、市場における競争力に影響を及ぼす個別的な要因の変動はない。						
	変動率 年間 +12.6 % 半年間 %														