

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 3 日 提出
大田（都） 5－7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大坪不動産鑑定所
大田（都） 5－7	東京都	区部 第6	氏名	不動産鑑定士 大坪 広治
鑑定評価額	211,000,000 円		1㎡当たりの価格	830,000 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] 路線価又は倍率	640,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大田区久が原三丁目1052番10 「久が原3-37-6」				②地積 (㎡)	254	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)			
	1:1.5	店舗、車庫兼共同住宅 RC6	中層の店舗兼共同住宅が 建ち並ぶ近隣商業地域	北9m区道	水道 ガス 下水	久が原 240m		(その他) (90,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用	中層店舗付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 260 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m区道	交通施設	久が原駅 240m 東方	法令規制	近商(90,300) 準防 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、小規模店舗、店舗付共同住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状維持で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地					(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		900,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		726,000 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、大田区のうち東急池上線及び東急多摩川線沿線の近隣商業地域である。需要者の属性は、当該地域に地縁を有し、飲食店や物販店等を営む個人事業主や、飲食店等をチェーン展開する事業法人のほか、店舗付共同住宅等の収益物件の開発・運営を行う不動産業者が中心である。駅至近の物件や、大規模な開発適地などは希少性が高く、高値での取引も見られる。市場での中心価格帯は、概ね60万円/㎡～100万円/㎡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	比準価格の試算では、東急池上線沿線の事例を採用し、実証的な価格が得られた。収益価格の試算では、店舗付共同住宅を想定し、土地残余法を適用した。対象基準地は、久が原駅から徒歩圏内の近隣商業地域に立地し、需要者は、周辺の取引相場に加え、収益性にも着目して意思決定を行っている。以上より、本件では、比準価格と収益価格を関連づけ、代表標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) 公示価格とした	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	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	標準化補正	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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 798,000 円/㎡	[104.0] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	830,000					
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 774,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 国内景気は、物価高等により先行き不透明感があるものの、投資意欲は高く、大田区内の商業地の需要は、底堅く推移している。						
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 大田 5-8 公示価格 798,000 円/㎡				[地域要因] 久が原駅東口の商店街に立地しており、小規模店舗、店舗付共同住宅等が建ち並んでいる。地域要因に特段の変動はない。						
					[個別的要因] 市場競争力の程度は標準的であり、個別的要因に特段の変動はない。						
	②変動率	年間 +7.2 %	半年間 +4.0 %								