

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)5-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社LFP
大田(都)5-9	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 長野 英樹
鑑定評価額	77,400,000 円	1㎡当たりの価格	910,000 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3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	720,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		大田区大森西六丁目15番7「大森西6-15-18」				地積(㎡)	85	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, 400)防火高度(3種)							
	1:3	店舗兼事務所S3	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域		南6.7m区道	水道、ガス、下水	梅屋敷90m		(その他)(100, 400)							
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 45 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗事務所付共同住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 5.5 m、奥行 約 15 m、規模		85 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.7 m区道	交通施設	梅屋敷駅西方90m	法令規制	商業高度(3種)(100, 400)防火							
	地域要因の将来予測	付近の国道15号の拡幅工事などで、京急本線の高架下を活用した「ものづくり複合施設(梅森プラットフォーム)」の拡張後も周辺整備による活性化が期待される。														
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所付共同住宅地					(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		955,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格		775,000 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、京浜急行線沿線の商業地域または近隣商業地域である。駅至近で商店街に面することから、主な需要者は、地縁的選好性が高く、比較的小規模の事業を営む法人や個人事業主のほか、賃貸運営目的の投資家、不動産業者等が想定される。商業繁華性は比較的高く、背後に良好な住宅地を擁することから低層階における店舗事務所需要は底堅い。なお、中心となる価格帯は、街路条件や画地規模、需要者の属性等により異なるため一律には把握し難い。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存する地域は、駅前の商業地域であるため、店舗や事業所としての自用目的のほか、賃貸事業による投資目的での取得が想定される。このため、本件では大田区内の商業地域を中心とする取引事例から求めた市場実勢を反映する比準価格を重視し、店舗事務所付共同住宅を想定して求めた収益性を反映する収益価格を関連づけ、指定基準地との価格検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0		
	標準地番号									交通	0.0		交通	0.0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格		[104.0]	100	100	[100.0]	911,000	内訳	環境	0.0	環境	-16.0				
	634,000 円/㎡	100	[100.0]	[72.4]	100	行政			0.0	行政	-12.0					
						行政			0.0	その他	0.0					
						その他			0.0							
	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/㎡)	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	大田(都)5-16								交通		0.0	交通		-1.0		
前年指定基準地の価格	[108.0]	100	100	[100.0]	912,000	環境	0.0	環境	-9.0							
685,000 円/㎡	100	[100.0]	[81.1]	100	画地	0.0	行政	-10.0								
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の形成状況		[一般的要因]	コロナ禍後、人口増加に転じた大田区では、底堅い土地需要を背景とした地価の上昇が継続している。									
	前年標準価格	847,000 円/㎡					[地域要因]	生活必需品を扱う店舗中心の駅前商店街の賃貸需要は堅調であり、地域要因に大きな変動は見られない。								
	-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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							
	標準地番号															
	公示価格	円/㎡														
	変動率	年間	+7.4 %	半年間	%											