別記様式第６

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)5-10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	星野不動産鑑定事務所
大田(都)5-10	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　星野　與四峰

鑑定評価額	76,200,000 円	１㎡当たりの価格	866,000 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]	650,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　7年　6月 25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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大田区上池台一丁目１００６番７外 「上池台１－３２－３」				②地積(㎡)	88 (　　)
	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	⑨法令上の規制等
	1:2	店舗 S2	低層の小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域	北5m区道	水道、ガス、下水	長原近接	近商 (80, 300) 準防 高度(3種) (その他) (90, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東　10　m、西　30　m、南　20　m、北　20　m				②標準的使用	低層店舗住宅併用地
	③標準的画地の形状等	間口 約　8 m、奥行 約　10 m、規模　80 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	５m区道	交通施設	長原駅 南方近接
		法令規制	近商 高度(3種) (90, 300) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	ぱすてる長原（長原商店街）は、地元密着型のアットホームな中小店舗（約１４０店舗）が各業種にわたり駅を中心にまとまっている熟成した近隣商業地域である。特筆すべき変化はなく、現状を維持するものと思料する。					

(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地		(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　941,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　823,000 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	同一需給圏は主として東急線沿線の各駅を最寄駅とする大田区北西部内の近隣商業地域である。需要者は地縁のある事業者、不動産業者である。様々な業種の店舗が並び、イベント活動も行う等、地域の活性化を目指している商店街であり、隠れた名店等も所在する。基本的に狭い地域内の条件の良いスポットは限られており、取引価格の中には高値取引も認められる。市場での中心となる価格帯は土地取引で同規模７，５００万円～１２，０００万円。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は東急池上線長原駅を中心とした近隣商業地である。自用の店舗も認められ、賃貸に供されていても建物の一部で、外は自用に供されている場合も多い。その様な地域では、収益物件の成熟度が劣り、収益価格が幾分低く試算されることがある。したがって実証性に優れた比準価格を重視しながらも、商業地としての収益性も考慮して、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格と収益価格を関連付けて対象基準地の鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 大田5-2	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	地域要因
	公示価格 744,000 円/㎡	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [89.8]	[100.0] 100	858,000		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	街路 +3.0 交通 -3.1 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 大田(都)5-7	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 774,000 円/㎡	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [97.4]	[100.0] 100	852,000		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	街路 +3.5 交通 -2.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　800,000 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　世界情勢が不安定な中、コストプッシュインフレが継続し、不動産価格も上昇、一方、実質購買力は減少し続け、価格反転するか不明。 [地域要因]　長原商店街は小規模な店舗が細い路地に連なっており、様々な業種の店舗があるため住民の生活上のニーズをほぼ満たすことができる。 [個別的要因]　価格形成要因に特段の変動はない。
	②変動率　年間　+8.3 %　半年間　%		