

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市コンサルティング
大田(都)5-13	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 笠井 真由美

鑑定評価額	128,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	1,090,000 円/m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

## 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]	820,000 円/m <sup>2</sup>
(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
(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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		大田区西蒲田七丁目5番9 「西蒲田7-51-11」				地積 (㎡)	117 ( )	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, 500 ) 防火						
	1:1.5	店舗兼事務所 S3		小売店舗等が多い、 駅前通り沿いの商業 地域		南8m区道	水道、 ガス、 下水	蒲田 430m		(その他) 駐車付置義務 ( 100, 480 )						
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 70 m、南 20 m、北 20 m 標準的使用 中高層店舗兼共同住宅地														
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 14 m、規模 110 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記 事項	特にない			街 路	8 m区道	交通 施設	蒲田駅 西方430m		法令 規制	商業 ( 100, 480 ) 防火 駐車付置義務				
	地域要因の 将来予測	アーケードを抜けた中小規模の店舗兼事務所ビル等が建ち並び商業地域である。商況がやや劣るため、今後は店舗付共同住宅地としての利用が進むものと思料する。														
(3)	最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地					(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			1,170,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格			945,000 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、ＪＲ京浜東北線沿線及び京急本線沿線を中心に大田区及びそれに隣接する品川区内の駅勢圏を中心とする商業地域である。典型的な需要者は、中小企業経営者や個人事業主を中心に、収益獲得を目的とする不動産業者や投資家も想定される。対象地はアーケードを抜けた地域に存し商況はやや劣るものの、立地状況から需要は底堅い。土地は規模により総額が相当異なり価格帯での把握は困難であるが、およそ1㎡あたり100万円～180万円である。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は取引市場で実際に成立した価格を基礎に求められた価格で、需要者の求める収益性や投資採算性を内包した実証性・規範性の高い価格である。一方、収益価格は投資採算性の観点から求められた価格で、賃貸市場の現状を反映した理論的価格であり典型的需要者の指標となる価格である。よって、鑑定評価額の決定に当たっては、実証性の高い比準価格をやや重視し、賃貸市場を反映した収益価格を関連づけ、上記のとおり決定した。														
(8) 公示 価格 とした	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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	標準地番号 大田5-13		公示価格 1,030,000 円/㎡		[ 105.8 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 100.0 ] 100	1,090,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定 基準地 からの 検討	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 の標準価格 (円/㎡)	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			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
(10) 対象 基準地 の前か	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格形成要因の 変動状況		[ 一般的 要因 ]		大田区の人口は増加基調にある。物価の上昇等を背景に不透明感もあるが、不動産需要は底堅く地価は上昇基調を維持している。							
	前年標準価格		980,000 円/㎡				[ 地域 要因 ]		旧来からの蒲田駅前の商店街で需要は根強いが、アーケードを抜けた地域に存するため商況はやや劣る。地域要因に特段の変動はない。							
	-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 大田5-13		公示価格 1,030,000 円/㎡													
	変動率	年間	+11.2 %	半年間	+5.8 %											