

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)5-16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本アプレイザルファーム	
大田(都)5-16	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士	戸谷 涼賀
鑑定評価額		127,000,000 円		1㎡当たりの価格	740,000 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]	570,000 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		大田区大森西五丁目 4 番 4 「大森西 5 - 9 - 3」				地積 (㎡)	171 ()	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		近商 (80, 300) 準防 高度(3種)			
	1:2	店舗、住宅兼共同住 宅 S3	小売店舗、飲食店等 が建ち並ぶ商業地域		北6.4m区道	水道、 ガス、 下水	大森町 200m		(その他) (90, 300)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 45 m、南 20 m、北 25 m				標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 20 m、規模		170 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	6 . 4 m区道	交通 施設	大森町駅 西方200m	法令 規制	近商 (90, 300) 準防 高度(3種)		
	地域要因の 将来予測	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域で、地域内には格別の変動要因はないため、当分は現状を維持するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中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				790,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				573,000 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、大田区及び隣接区のうち駅前及びその背後に位置する近隣型の商業地域である。需要者は、不動産事業法人が中心で、低層部に店舗事業所を配置した建物用途が多い。市場の需給動向は、緩和的金融環境などを背景に安定して推移している。駅前及びその背後に位置する近隣型の商業地に対する需要は、引き続き堅調である。取引価格は、立地条件など個別の取引毎にばらつきが見られるため、中心価格帯を正確に把握することは困難である。											
(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、路面店部分に小売店舗、飲食店舗等の多い駅前商店街に位置する近隣型の商業地域で、土地利用形態は賃貸用のものが大部分を占めている。取引事例及び賃貸事例のいずれも類似地域において価格牽連関係が認められる事例を多数収集できた。収益還元法で採用した諸元については価格時点における賃貸事業リスクを十分に考慮した。したがって、本件では、比準価格を標準に収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 規 準 と し た 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 の標準価格 (円/㎡)	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
	標準地番号 大田5-7	公示価格 710,000 円/㎡	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	740,000					
(9) 指定 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 の比準価格 (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							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら の 検 討	-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	景気が緩やかな回復基調にあるなかで、緩和的金融環境などを背景に、店舗兼共同住宅地に対する需要は、堅調に推移している。						
	前年標準価格 685,000 円/㎡				地 域 要 因	駅前商店街に位置し、背後に住宅地が広がる近隣型の商業地域であり、店舗兼共同住宅地に対する需要は、堅調に推移している。						
	-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 大田5-7				個別的 要 因	標準的画地の価格形成要因と比較して修正を要する個別的要因はない。また、格別の変動要因もなく、近隣地域内における競争力は中位。						
	公示価格 710,000 円/㎡											
変動率		年間	+8.0 %	半年間	+4.2 %							