別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
大田(都)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	島田不動産鑑定
大田(都)　５－１	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　島田　博文

鑑定評価額	149,000,000 円	１㎡当たりの価格	865,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	650,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大田区下丸子三丁目５１１番５「下丸子３－８－１４」				②地積（㎡）	172 ( )	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) （その他） (90,300)
	1：1.5	作業所、事務所兼住宅 Ｓ 4	小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南東6.3 m 区道	水道、ガス、下水	下丸子100 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　15ｍ、南　10ｍ、北　35ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11.5 m、　奥行　約　15.5 m、　規模　180 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 特にない	街路 ６．３m区道	交通施設 下丸子駅南方100 m　法令規制 近商 (90,300) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測した。		

(3)最有効使用の判定	中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	890,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	817,000 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、主として東急多摩川線・池上線を中心とした大田区内の駅前商業地域又は近隣商業地域。主な需要者は、地縁的選好性を有する個人事業者、投資家、不動産業者等である。駅至近に位置する希少性から需要は安定的であり、収益物件の需要も認められる。土地の取引価格は、単価で８０万円／㎡～１００万円／㎡程度であり、総額は規模により左右されるものと思料する。
(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、最寄駅から徒歩圏内にある近隣商業地域等の事例を採用し、市場性を反映した実証的な価格であり、類似地域において信頼性のある事例を採用している。収益価格は、中層店舗兼共同住宅を想定して求めた収益性を反映した価格であり、需要者の行動原理を踏まえており、相応の説得力が認められる。本件は、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、類似性の高い公示地、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 大田　5 － 15	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 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 街路 +2.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 779,000 円／㎡	[106.4]／100	100／[100.0]	100／[95.9]	[100.0]／100	864,000			

(9)指か定ら基の準検地討	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 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 街路 +3.0 交通 -1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 830,000 円／㎡	[110.8]／100	100／[100.0]	100／[106.0]	[100.0]／100	868,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 792,000 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／㎡ ②変動率 年間 +9.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	物価上昇、金利上昇に留意する必要があるが、景気は緩やかな回復傾向にあり、優良物件に対する投資需要は堅調である。
			（地域要因）	駅至近の利便性が比較的良好な地域であり、地域要因に特段の変動はないが、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。