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)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央不動産鑑定所
大田(都)　５－２	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　浅井　康徳

鑑定評価額	370,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,500,000 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 １日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,800,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大田区蒲田四丁目２２番１０ 「蒲田４－２２－２」				②地積（㎡）	148 (　　)	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		商業 (80,700) 防火 （その他） 駐車付置義務 (100,700)
	1：1.2	事務所 ＳＲＣ ７	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西20 m 区道	水道、ガス、下水	蒲田400 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	中高層事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　14 m、規模　150 ㎡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：２０m区道　交通施設：蒲田駅東方400 m　法令規制：商業(100,700) 駐車付置義務		
	⑤地域要因の将来予測	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、標準的使用に影響を与える地域要因の変動は特段認められず今後も同様と思料する。		

(3)最有効使用の判定	中高層事務所地	(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	2,650,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,350,000 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「蒲田」駅、「大森」駅を主とする都内主要駅を中心に形成される商業地域である。需要者の中心は賃貸用収益不動産を求める不動産会社、投資家等であり、立地条件に優れる画地への需要は旺盛であるが、稀少性が高く供給は極めて少ないほか、画地規模やテナント用途等により取引価格の開差が大きく市場の中心価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、主たる需要者は賃貸用収益不動産を求める不動産会社、投資家等が想定される。比準価格は、当該需要者が重視する要因が反映された取引事例に基づく実証的な価格であり、収益性が反映された収益価格も均衡して求められた。よって、比準価格及び収益価格を関連付け、指定基準地との検討を踏まえ、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　５－14	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							
	公示価格 3,180,000 円／㎡	[108.7]/100	100/[100.0]	100/[138.7]	[100.0]/100	2,490,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+36.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大田(都)　５－13	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							
	前年指定基準地の価格 1,090,000 円／㎡	[114.7]/100	100/[100.0]	100/[50.5]	[100.0]/100	2,480,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	-34.0
								画地	0.0		行政	-22.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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　2,140,000 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　+16.8 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	大田区の取引件数は減少しているが、人口は増加傾向、取引利回りは下げ止まりの傾向にあり、取引価格は上昇傾向にある。
			（地域要因）	「蒲田」駅～「京急蒲田」駅間に形成される商業地域であり、地域要因に大きな変動はないが、需要は旺盛で地価は上昇傾向にある。
			（個別的要因）	中間画地であり、市場における競争力に影響を及ぼす個別的要因の変動はない。