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)　５－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井不動産リアルティ株式会社
大田(都)　５－３	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　筒井　知子

鑑定評価額	213,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,210,000 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　３日	(６)路線価	[令和　8年1月]	890,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 27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	大田区山王三丁目１４８７番１７「山王３－３０－８」			②地積（㎡）	176 (　　)	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 (80,400) 防火
	1：3	店舗兼共同住宅 Ｓ４	低層店舗、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南東15 ｍ 都道、南西側道	水道、ガス、下水	大森400 ｍ	（その他） (100,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　60ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	中層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8ｍ、奥行　約　23ｍ、規模　180㎡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	１５m都道	交通施設	大森駅南西方400 ｍ	法令規制 商業 (100,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	低層の小売店舗を中心に事務所、中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ近隣型の商業地域であり、「大森」駅南西方の「池上通り」沿いの商店街として熟成しており、今後とも現状を維持していくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,270,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　873,000 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内及びその周辺区内に存する近隣型の商業地域である。主な需要者は地縁性を有する地元の個人事業者、小売企業並びに不動産業者等が中心となる。「大森」駅に近い池上通り沿いの商店街として熟成しているが、近年はビルの老朽化等に伴い建て替えが進み、店舗付共同住宅等もみられる。駅に近い商業地は供給が少なく需要は安定している。土地価格は規模、実効容積率等によりばらつきがあり、中心価格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	比準価格は類似地域に存する近隣商業地等の事例に基づき試算しており、市場の実態を反映した実証性の高い価格である。近隣地域は駅に近い小売店舗を中心とする近隣商業地域であり、自己利用目的の取引のほか、収益物件としての需要も認められる。よって、市場参加者の特性等を勘案し、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、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　５－５	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　街路 0.0	地　街路 -3.0
	公示価格 1,360,000 円／㎡	[104.2]/100	100/[100.0]	100/[121.1]	[103.0]/100	1,210,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.0
								化　環境 0.0	要　環境 +20.0
								補　画地 0.0	因　行政 +3.0
								正　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	標　街路 0.0	地　街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 1,090,000 円／㎡	[114.7]/100	100/[100.0]	100/[105.8]	[103.0]/100	1,220,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0
								化　環境 0.0	要　環境 0.0
								補　画地 0.0	因　行政 +8.0
								正　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　1,070,000 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）物価の高止まりや中東情勢等の国際情勢不安には留意が必要であるが、優良物件への需要は底堅く地価は概ね上昇基調を維持している。
	②変動率　年間　+13.1 %　半年間　%		（地域要因）「池上通り」沿いの近隣型の商業地である。旧来からの商店街で需要は安定し、建替えにより共同住宅化が見られる。
			（個別的要因）個別的要因に変動はない。