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)　５－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　大地不動産鑑定事務所
大田(都)　５－４	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　大地　克巳

鑑定評価額	183,000,000 円	１㎡当たりの価格	802,000 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]	610,000 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
					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	大田区上池台二丁目１１２０番４「上池台２－３７－２」			②地積(㎡)	228 (　　)	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 (80,200) 準防 高度(2種) （その他）
	1：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ５	店舗兼共同住宅、低層店舗等が混在する商業地域	北東6.9 ｍ 区道	水道、ガス、下水	洗足池200 ｍ	(90,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　35ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　35ｍ			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　15 ｍ、奥行　約　15 ｍ、規模　230 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	６．９ｍ区道	交通施設	洗足池駅南東方200 ｍ	法令規制 近商 (80,200) 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅、低層店舗等が混在する近隣型の商業地域として熟成しており、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に推移するものと予測される。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　847,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　715,000 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	①同一需給圏は大田区内の東急池上線沿線等の駅徒歩圏内の近隣商業地域である。②中心となる需要者は、賃貸用不動産としての収益目的の投資家や地域的選好性を有する法人等である。③最寄駅「洗足池駅」へと続く商店街の通りに面しており、立地条件に優れ、需要は底堅く推移している。④取引価格は、画地規模、繁華性の程度等の条件より異なるが、６５万円／㎡～８５万円／㎡が中心となる。			
(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、同一需給圏内の近隣商業地域における類似性の高い事例を活用したものであり、市場の実勢が反映された実証性の高い価格である。収益価格は、最有効使用の店舗兼共同住宅を適切に想定し求めた価格であり、諸元の想定を適切に行っており比準価格同様規範性が高い。よって本件では、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通り決定した。			

(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　５－２	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 +1.0	
	公示価格 805,000 円／㎡	[104.3]/100	100/[100.0]	100/[105.0]	[100.0]/100	800,000		準　交通 0.0	域　交通 -2.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +1.0	
								補　画地 0.0	因　行政 +5.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指定基準地の検討	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　街路 0.0	地　街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格 830,000 円／㎡	[110.8]/100	100/[100.0]	100/[114.6]	[100.0]/100	802,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +7.0	
								補　画地 0.0	因　行政 +5.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 736,000 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：大田区の人口は直近では増加傾向にある。取引件数は減少に転じたが、取引価格は上昇傾向にある。
	②変動率　年間 +9.0 %　半年間 %		地域要因：洗足池駅から徒歩圏内の近隣商業地域であり、引き合いは強い。地域要因に特段の変動はない。
			個別的要因：個別的要因に特段変動はない。