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)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	イシイ不動産鑑定事務所
大田(都)　５－５	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　石井　栄洋

鑑定評価額	180,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,580,000 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]	1,080,000 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	大田区北千束三丁目３９２番１「北千束３－２８－１３」				②地積（㎡）	114 ( )	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 (80,400) 防火 （その他） 特別用途地区 (100,400)
	台形 1：1	店舗 Ｓ 3	中層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	北13 m 区道、西側道	水道、ガス、下水	大岡山近接		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　0ｍ、南　25ｍ、北　0ｍ	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　7ｍ、奥行　約　15ｍ、規模　110㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１３m区道　交通施設：大岡山駅近接　法令規制：近商 (100,400) 防火 特別用途地区		
	⑤地域要因の将来予測	最寄り駅至近の商業地域であるが、当該地域に格別の変動要因は存在しないため、当分の間は現状を維持するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	1,850,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,500,000 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、大田区内を中心に近隣区を含み、中層の店舗兼共同住宅が標準的使用と認められる圏域である。主たる需要者は、賃貸用不動産からの不動産収益を見込む国内外の投資家や個人の富裕層、また最近は与信のあるサラリーマンも節税や相続等の目的で市場参加している。収益不動産のため利回りが重視されるが、相続税対策に低利回りでも購入する需要者も散見され、価格上昇の一部要因となっている。土地の取得基準は１種坪２００万程度と判断される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、店舗、店舗兼共同住宅等が混在する地域であり、収益用不動産のほか自己利用目的の取引も認められるなど、多様な需要が認められる。比準価格は市場性を反映した実証的な価格であり、収益価格は収益性が重視される商業地の取引においては重要な指標となるが、想定建物や収支等において想定要素が多い面は否めない。よって本件では比準価格と収益価格を相互に関連づけ、指定基準地等との均衡にも留意して、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 － 26	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 972,000 円／㎡	[107.0]/100	100/[100.0]	100/[69.3]	[105.0]/100	1,580,000		標準	街路	0.0	地域	街路	-5.0
									交通	0.0		交通	0.0
								化	環境	0.0	要因	環境	-19.0
								補正	画地	0.0		行政	-10.0
									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 － 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							
	前年指定基準地の価格 830,000 円／㎡	[110.8]/100	100/[100.0]	100/[61.6]	[105.0]/100	1,570,000		標準	街路	0.0	地域	街路	-3.0
									交通	0.0		交通	-2.0
								化	環境	0.0	要因	環境	-28.0
								補正	画地	0.0		行政	-10.0
									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 1,380,000 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 +14.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 不動産市場は多極化しつつあり都心部の不動産価格は強含みで推移していくと予想される。一方で物価や金利動向に注視が必要である。 (地域要因) 東急目黒線の最寄り駅や大学にも至近の商住混在地域で多様な用途が認められ、需要は底堅く推移している。 (個別的要因) 価格形成要因に特段の変化はない。