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)　５－６　宅地-1

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

鑑定評価額	332,000,000 円	１㎡当たりの価格	940,000 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]	710,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 30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	大田区南雪谷二丁目６０１番１４「南雪谷２－１９－１」			②地積(㎡)	353 (　　)	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) 防火 高度(3種最低7m) （その他） 地区計画等(100,300)
	台形 1：1.5	店舗兼共同住宅 ＲＣ４	中層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ路線商業地域	北西25 m 都道	水道、ガス、下水	雪が谷大塚330 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50m、西　50m、南　0m、北　100m			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　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡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	２５m都道	交通施設	雪が谷大塚駅南西方330 m	法令規制 近商(100,300) 高度(3種最低7m) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	中層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ路線商業地域である。地域内においては特段の変動要因がないことから、当分は現状を維持すると予測する。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　984,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　692,000 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及びその周辺区内の幹線道路・準幹線道路沿いの路線商業地域を含む商住混在地域である。需要者は、中規模の事業法人、個人及び不動産収益を見込む投資家等が中心である。店舗需要も比較的堅調であり、住宅としては底堅い需要が認められる。中小規模の土地は規模により総額が相当異なり、一律には把握し難いが、９０万円～１００万円／㎡程度と思料する。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争等関係にある用途の類似性が認められる取引事例を採用し、市場の実態を勘案して要因比較を行って求められた比準価格は、現下の不動産市場を十分反映している。収益価格は賃貸運営を想定した価格であるが、地域的に自用も見られ、投資採算に見合う賃料水準の確保が難しく、やや低位に試算された。よって、比準価格を中心に収益価格を関連付け、さらに公示価格と規準した価格、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(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　５－23	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 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 +3.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地　街路 0.0 域　交通 0.0 要　環境 -3.0 因　行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 882,000 円／㎡	[106.2]/100	100/[103.0]	100/[97.0]	[100.0]/100	938,000			
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 大田(都)　５－８	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 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 0.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地　街路 0.0 域　交通 0.0 要　環境 +15.0 因　行政 +10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,060,000 円／㎡	[112.3]/100	100/[100.0]	100/[126.5]	[100.0]/100	941,000			

(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　850,000 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：国内景気は緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。 地域要因：中層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ路線商業地域で、地域要因に大きな変化はない。地価は上昇傾向である。 個別的要因：個別的要因に特に変動はない。
	②変動率　年間　+10.6 %　半年間　%		