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） 5－7　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大坪不動産鑑定所
大田（都）	5－7	東京都	区部　第６	氏名	不動産鑑定士　大坪　広治

鑑定評価額	234,000,000 円	１㎡当たりの価格	920,000 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］路線価又は倍率	690,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 19日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	大田区久が原三丁目１０５２番１０「久が原３－３７－６」				②地積（㎡）	254 ( )	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) 準防 高度（３種）
	1:1.5	店舗、車庫兼共同住宅 ＲＣ６	中層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ近隣商業地域	北9m区道	水道 ガス 下水	久が原 240m		（その他） (90,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ		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　13.0 ｍ、奥行　約　20.0 ｍ、規模　260 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	９ｍ区道	交通施設	久が原駅　東方 240m	法令規制	近商(90,300) 準防 高度（３種）
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、小規模店舗、店舗付共同住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状維持で推移すると予測する。					

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,000,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　737,000 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、大田区のうち東急池上線及び東急多摩川線沿線の近隣商業地域である。需要者の属性は、当該地域に地縁を有し、飲食店や物販店等を営む個人事業主や、飲食店等をチェーン展開する事業法人のほか、店舗付共同住宅等の収益物件の開発・運営を行う不動産業者が中心である。駅至近の物件や、大規模な開発適地などは希少性が高く、高値での取引も見られる。市場での中心価格帯は、概ね７０万円／㎡～１２０万円／㎡程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算では、東急池上線沿線の事例を中心に採用し、実証的な価格が得られた。収益価格の試算では、店舗付共同住宅を想定し、土地残余法を適用した。対象基準地は、久が原駅から徒歩圏内の近隣商業地域に立地しており、需要者は、周辺の取引相場に加え、収益性にも着目して意思決定を行っている。以上より、本件では、比準価格と収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 大田　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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 865,000 円／㎡	[106.4/100]	100/[100]	100/[100]	[100/100]	920,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 －	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[/100]	100/[]	100/[]	[/100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　830,000 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　大田　5-8
公示価格　865,000 円／㎡

②変動率　年間　+10.8％　半年間　+6.4％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　国内景気は、物価高や金利上昇等により不透明感があるものの、投資意欲は高く、大田区内の商業地の地価は、底堅く推移している。

［地域要因］　久が原駅東口の商店街に立地しており、小規模店舗、店舗付共同住宅等が建ち並んでいる。地域要因に特段の変動はない。

［個別的要因］　市場競争力の程度は標準的であり、個別的要因に特段の変動はない。