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)5-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社そまや不動産鑑定
大田(都)5-8	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士 杣谷 考志

鑑定評価額	293,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,190,000 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]	900,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 25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	大田区蒲田本町二丁目４番１３ 「蒲田本町２－２－２」				②地積 (㎡)	246 ( )	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 高度(最低7m)
1:2	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ7	中高層店舗兼共同住宅、事務所等の多い商業地域	北30m都道	水道、ガス、下水	蒲田 650m		(その他) 地区計画等 (100, 400)

(2) 近隣地域

①範囲	東 50 m、西 20 m、南 30 m、北 50 m	②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３０m都道	交通施設	蒲田駅 南東方650m	法令規制	近商 (100, 400) 防火 高度(最低7m) 地区計画等
⑤地域要因の将来予測	環八通り沿いに中高層の店舗付共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。大きな地域要因の変動はなく当面は現状維持で推移するものと思われる。							

(3) 最有効使用の判定	中高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	1,280,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	913,000 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、主として大田区及び周辺区の幹線道路沿いの商業地域及び同程度の繁華性を有する商業地域である。需要者は不動産事業者、不動産投資家が中心である。広幅員な幹線道路沿いのため繁華性の程度は普通であるが、共同住宅用地としての需要も見込まれるため、需要者からの引き合いが相応に見込まれる地域である。需要の中心となる価格帯については、取引される土地の規模はまちまちであるが、概ね㎡あたり８０～１００万円台半ばである。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は環八通り沿いの中層の店舗付共同住宅等が多く見られる商業地域で、繁華性の程度は普通であるが、収益価格は比準価格と比較してやや低位に求められた。これは、需要者が実際の取引市場における価格を重視のうえ収益性を勘案した取引を行っているためと考えられる。したがって、本件では取引実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、現下の不動産市況を考慮のうえ、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	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			⑦内訳	
大田5-22						標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	地域要因	街路 0.0
公示価格	[106.3]	100	100	[100.0]	1,190,000		環境 0.0	画地 0.0		交通 0.0
1,120,000 円/㎡	100	[100.0]	[100.0]	100			行政 0.0	その他 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			⑦内訳	
						標準化補正	街路	交通	地域要因	街路
前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			環境	画地		交通
円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			行政	その他		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 1,060,000 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5-22
公示価格 1,120,000 円/㎡
②変動率 年間 +12.3 % 半年間 +6.3 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]	持続的な景気回復により資本投資が進行していること等から商業地の地価は上昇傾向にある。
[地域要因]	幹線道路沿いの商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。