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)5-9　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＬＦＰ
大田(都)5-9	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　長野　英樹

鑑定評価額	85,900,000 円	１㎡当たりの価格	1,010,000 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] 路線価又は倍率	770,000 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		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	大田区大森西六丁目１５番７「大森西６－１５－１８」				②地積 (㎡)	85 ( )	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		商業 (80, 400) 防火 高度(3種)
	1:3	店舗兼事務所 S3	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南6.7m区道	水道、ガス、下水	梅屋敷 90m		(その他) (100, 400)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　45　m、南　20　m、北　20　m	②標準的使用	中層店舗事務所付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　5.5 m、奥行 約　15 m、規模　85 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：６．７m区道 / 交通施設：梅屋敷駅 西方90m / 法令規制：商業 高度(3種) (100, 400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	付近の国道１５号の拡幅工事などで、京急本線の高架下を活用した「ものづくり複合施設（梅森プラットフォーム）」の拡張後も周辺整備による活性化が期待される。		

(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所付共同住宅地			(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	1,050,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	809,000 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、京浜急行線沿線の商業地域または近隣商業地域である。駅至近で商店街に面することから、主な需要者は、地縁的選好性が高く、比較的小規模の事業を営む法人や個人事業主のほか、賃貸運営目的の投資家、不動産業者等が想定される。商業繁華性は比較的高く、背後に良好な住宅地を擁することから低層階における店舗事務所需要は底堅い。なお、中心となる価格帯は、街路条件や画地規模、需要者の属性等により異なるため一律には把握し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存する地域は、駅前の商業地域であるため、店舗や事業所としての自用目的のほか、賃貸事業による投資目的での取得が想定される。このため、本件では大田区内の商業地域を中心とする取引事例から求めた市場実勢を反映する比準価格を重視し、店舗事務所付共同住宅を想定して求めた収益性を反映する収益価格を関連づけ、指定基準地との価格検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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5-16	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 688,000 円/㎡	[105.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [71.6]	[100.0] / 100	1,010,000	標準化補正	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
							地域要因	街路 -2.0 / 交通 0.0 / 環境 -17.0 / 行政 -12.0 / その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 大田(都)5-16	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 740,000 円/㎡	[110.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.1]	[100.0] / 100	1,010,000	標準化補正	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
							地域要因	街路 0.0 / 交通 -1.0 / 環境 -9.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0

(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 910,000 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 +11.0 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況	
[一般的要因]	コロナ禍後、人口増加に転じた大田区では、政情、金融環境の不透明感はありつつも土地需要は底堅く、地価の上昇が継続している。
[地域要因]	生活必需品を扱う店舗中心の駅前商店街の賃貸需要は堅調であり、地域要因に大きな変動は見られない。
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。