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 － 10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アソート綜合事務所
大田(都)　５ － 10	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　樋口　典子

鑑定評価額	84,500,000 円	１㎡当たりの価格	960,000 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]	720,000 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	大田区上池台一丁目１００６番７外 「上池台１－３２－３」			②地積（㎡）	88 (　　)	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) （その他） (90,300)
	1：2	店舗 Ｓ 2	低層の小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域	北5 m 区道	水道、ガス、下水	長原近接	

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層店舗住宅併用地
	③標準的画地の形状等	間口 約　8 m、奥行 約　10 m、規模　80 ㎡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：５m区道 交通施設：長原駅南方近接 法令規制：近商 (90,300) 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	日用品を扱う小規模店舗が建ち並ぶ駅前商店街であり、背後に落ち着いた住宅地が広がることから、今後も生活密着型の商店街として安定的に推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地	(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	1,020,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	833,000 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、東急池上線を中心とする大田区内の駅前商業地域または近隣商業地域。主な需要者は地縁的選好性が認められる法人や個人事業主のほか、賃貸事業目的の投資家、不動産業者等が想定される。日用品等の生活必需品を扱う小規模な店舗を中心とした駅前商店街であるが、背後に良好な住宅地を擁することから事業用地の需要は堅調である。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商業地域であるため、店舗や事務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、本件では区内の駅前商業地域を中心とする取引事例から求められた市場実勢を反映する比準価格と店舗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相互に関連づけ、指定基準地等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 － ２	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 805,000 円／㎡	[105.0]/100	100/[100.0]	100/[89.9]	[100.0]/100	940,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	-10.0
								画地	0.0		行政	0.0
								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/[96.8]	[100.0]/100	950,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0
								交通	0.0		交通	-2.0
								環境	0.0		環境	-5.0
								画地	0.0		行政	0.0
								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　866,000 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 +10.9 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	物価上昇に加え、イラン情勢に伴う地勢学的リスク・建築費高騰・金利上昇により、景気の先行きは不透明となっている。
			（地域要因）	地域要因に特段の変動は無いが、背後の住宅地域に支えられ近隣型店舗用地の需要は底堅い。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。