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)5-12　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社村田鑑定評価・経営研究所
大田(都)5-12	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　村田　良一

鑑定評価額	125,000,000 円	１㎡当たりの価格	815,000 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]	620,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		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	大田区北馬込二丁目６９番１９「北馬込２－４８－１１」			②地積(㎡)	153 ( )	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, 200) 準防 高度(2種)
	台形 1:2	店舗、倉庫兼共同住宅 ＳＲＣ3F1B	低層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域	南西8m区道	水道、ガス、下水	馬込 430m	(その他) (90, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　30　m、南　60　m、北　20　m	②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　10 m、奥行 約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：８m区道　交通施設：馬込駅 北西方430m　法令規制：近商 高度(2種) (90, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	馬込駅、荏原町両駅のほぼ中間に位置する近隣商業地域で、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	低層店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	形状　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　865,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　579,000 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、隣接区内の私鉄駅を中心とする近隣商業・混在地域の圏域である。需要者の中心は、個人事業者・資産家、チェーン展開事業者、不動産開発業者等と想定される。浅草線馬込駅と東急大井町線荏原町駅を繋ぐ商店街に立地するものの店舗需要については低位と推測される。一方、住宅地としては底堅く、規模にもよるが土地で平米単価７０万から１００万円前後、新築戸建住宅で１億円台が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争等関係にあり、用途に類似性が認められる取引事例を採用し、要因比較を行って求められた比準価格は、市場の実態を十分に反映している。一方、収益価格は賃貸運営を前提とする試算価格であるが、当該地域では自己利用も多いため、投資利回りに合致した事例確保は難しく、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5-19	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 735,000 円/㎡	[104.2]/100	100/[100.0]	100/[92.7]	[100.0]/100	826,000		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 +3.0 環境 -10.0 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 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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 830,000 円/㎡	[110.8]/100	100/[100.0]	100/[109.3]	[100.0]/100	841,000		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 +1.0 交通 +2.0 環境 +1.0 行政 +5.0 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 746,000 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 +9.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるものの、中東情勢の影響を注視する必要がある。
			[地域要因] 馬込駅、荏原町両駅のほぼ中間に位置する最寄品中心の近隣商業地域で、地域要因に大きな変化はない。
			[個別的要因] 個別的要因に変化はない。