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)5-13　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市コンサルティング
大田(都)5-13	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　笠井　真由美

鑑定評価額	146,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,250,000 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　1日	(6)路線価	[令和　8 年 1月] 路線価又は倍率	920,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 22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	大田区西蒲田七丁目５１番９「西蒲田７－５１－１１」			②地積(㎡)	117 ( )	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, 500) 防火
1:1.5	店舗兼事務所 S3	小売店舗等が多い、駅前通り沿いの商業地域	南8m区道	水道、ガス、下水	蒲田 430m	(その他) 駐車付置義務 (100, 480)

(2) 近隣地域

①範囲	東　20　m、西　70　m、南　20　m、北　20　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　8 m、奥行 約　14 m、規模　110 ㎡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	蒲田駅 西方430m	法令規制	商業 (100, 480) 防火 駐車付置義務
⑤地域要因の将来予測	アーケードを抜けた中小規模の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。商況がやや劣るため、今後は店舗付共同住宅地としての利用が進むものと思料する。							

(3) 最有効使用の判定	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	1,350,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	973,000 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、ＪＲ京浜東北線沿線及び京急本線沿線を中心に大田区及びそれに隣接する品川区内の駅勢圏を中心とする商業地域である。典型的な需要者は、中小企業経営者や個人事業主を中心に、収益獲得を目的とする不動産業者や投資家も想定される。対象地はアーケードを抜けた地域に存し商況はやや劣るものの、立地状況から需要は底堅い。土地は規模により総額が相当異なり価格帯での把握は困難であるが、およそ１㎡あたり１１０万円～２００万円である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は取引市場で実際に成立した価格を基礎に求められた価格で、需要者の求める収益性や投資採算性を内包した実証性・規範性の高い価格である。一方、収益価格は投資採算性の観点から求められた価格で、賃貸市場の現状を反映した理論的価格であり典型的需要者の指標となる価格である。よって、鑑定評価額の決定に当たっては、実証性の高い比準価格をやや重視し、賃貸市場を反映した収益価格を関連づけ、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5-13	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 1,150,000 円/㎡	[108.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	1,250,000	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 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		
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他

(10) 対象基準地の前年からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　1,090,000 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5-13
公示価格　1,150,000 円/㎡
②変動率　年間　+14.7 %　半年間　+8.7 %

③ 価格形成要因の変動状況

[一般的要因]	大田区の人口は増加基調を維持。物価の上昇等を背景に不透明感もあるが、不動産需要は底堅く地価は上昇基調を維持している。
[地域要因]	旧来からの蒲田駅前の商店街で需要は根強いが、アーケードを抜けた地域に存するため商況はやや劣る。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。