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)　５－14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社総合鑑定ファーム
大田(都)　５－14	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　紺谷　昌弘

鑑定評価額	190,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,420,000 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]	1,080,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	大田区池上六丁目７３番１０外「池上６－３－８」			②地積（㎡）	134 (　　)	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
	1.2：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ５	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前の商業地域	北7.3 ｍ 区道	水道、ガス、下水	池上近接	（その他） (100,500)

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	中層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 ｍ、奥行　約　13 ｍ、規模　130 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	７．３m区道	交通施設	池上駅近接	法令規制 商業 (100,438)
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、今後とも同様に推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地		(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　1,520,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,240,000 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である。需要者は、同一需給圏に地縁性を有する事業者等を主とするが、不動産業者、個人投資家等も想定される。駅周辺の商業地は供給が限定的である一方、需要は堅調に推移している。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り、一律の把握は困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前の商業地域である。自己利用に加えて賃貸事業を目的とする需要も見込まれることから、収益性が考慮されたうえで取引が行われる地域である。したがって、多数の信頼性ある取引事例から求められた実証的な比準価格に、収益性を反映した収益価格を関連づけて調整を行い、さらに指定基準地等との価格検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(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　５－26	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　街路 0.0	地　街路 -1.0
	公示価格 972,000 円／㎡	[104.7]/100	100/[100.0]	100/[71.5]	[100.0]/100	1,420,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0
								化　環境 0.0	要　環境 -16.0
								補　画地 0.0	因　行政 -14.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 大田(都)　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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標　街路 0.0	地　街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 1,090,000 円／㎡	[114.7]/100	100/[100.0]	100/[88.0]	[100.0]/100	1,420,000		準　交通 0.0	域　交通 -1.0
								化　環境 0.0	要　環境 -17.0
								補　画地 0.0	因　行政 +6.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　1,270,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）景気は緩やかに回復し、物価は上昇傾向にあるが、中東情勢等の外部環境の不確実性が残る。
	②変動率　年間　+11.8 %　半年間　%		（地域要因）「池上」駅を中心に形成される商業地域であり、地域要因に大きな変化はない。
			（個別的要因）個別的要因に大きな変化はない。