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 － 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中目黒不動産鑑定
大田(都)　５ － 15	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　福田　洋子

鑑定評価額	36,300,000 円	１㎡当たりの価格	490,000 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]	400,000 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		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	大田区大森南二丁目３９１番４外「大森南２－７－２」			②地積（㎡）	74 (　　)	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） 都市計画道路 (90,300)
	1：3.5	店舗兼住宅 W 2	小規模店舗、共同住宅等が混在する近隣商業地域	北8 m 区道	水道、ガス、下水	大鳥居1.6 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60 m、西　80 m、南　20 m、北　20 m			②標準的使用	３階建程度の店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　5 m、奥行　約　16 m、規模　80 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	８m区道	交通施設	大鳥居駅北東方1.6 km	法令規制 近商 (90,300) 高度(3種) 都市計画道路
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅からバス便利用の近隣商業地域であり、繁華性は相当に低い。将来的には住宅用途への移行が想定されるが、当面は現状と同様に推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	中低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　506,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　407,000 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東部の京急線・ＪＲ線・都営浅草線各駅に所在する近隣商業地域又は現況が商業用途である地域の範囲。店舗の外、アパート、マンション等混在する地域。需要者は地域的な選好性の強い個人事業者又は自己使用目的の法人等。一般小規模小売店の商況はインフレ等の影響で厳しいが不動産投資への意欲は高く商業地の地価はやや上昇傾向。土地は規模により総額が相当異なり３千万円～８千万円前後の取引が多いが１００百万円以上も見られる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は最寄駅である大鳥居駅からではなく主に蒲田駅又は大森駅からバス便を利用する利便性が劣る近隣商業地域に所在している。住宅も混在しておりアパート等の収益物件も存するが、最寄駅への接近性が劣る地域であることから自用目的での取引が中心で取引市場の動向が重視される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、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 － ３	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 0.0
	公示価格 579,000 円／㎡	[103.3]/100	100/[100.0]	100/[121.0]	[100.0]/100	494,000		準　交通 0.0	域　交通 +10.0
								化　環境 0.0	要　環境 +10.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								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 － 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	標　街路 0.0	地　街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 740,000 円／㎡	[110.8]/100	100/[100.0]	100/[168.6]	[100.0]/100	486,000		準　交通 0.0	域　交通 +11.0
								化　環境 0.0	要　環境 +55.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								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 460,000 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：賃金収入の上昇期待は高いが円安・物価高・金利動向から景気の先行きはやや不透明。不動産投資意欲は高く商業地の地価は上昇傾向。
	②変動率　年間 +6.5 %　半年間 %		地域要因：金利・物価上昇等の経済動向への影響が懸念されるが、不動産投資への意欲は堅調で背後住宅地の下支えにより地価はやや上昇傾向。
			個別的要因：個別的要因に変化はない。