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)5-17　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	星野不動産鑑定事務所
大田(都)5-17	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　星野　與四峰

鑑定評価額	316,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,000,000 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]	750,000 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
(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	大田区南馬込五丁目５９番１３「南馬込５－３０－６」			②地積 (㎡)	316 ( )	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	準住居 (60, 300) 防火 高度3種
	台形 1:1.5	店舗、事務所兼作業場等 Ｓ6F1B	中層店舗事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北西25m国道	水道、ガス、下水	西馬込 70m	(その他) (70, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　65　m、南　60　m、北　60　m			②標準的使用	中層店舗兼事務所の敷地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　15　m、奥行 約　20　m、規模　300　㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	２５．０m国道	交通施設	西馬込駅 北東方70m	法令規制 準住居 高度3種 (70, 300)
	⑤地域要因の将来予測	単なる幹線ロードサイド商業・事業用地ではなく、都営浅草線西馬込駅近商業地でもあるので、事業用地としての需要は落ちにくい。						

(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所の敷地		(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　1,050,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　803,000 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、品川区の幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域。対象地周辺は駅勢圏と路線商業的の重複構造で周辺店舗は生活密着型業種の需要が安定している。第二京浜の両側は谷状のため敷地規模の制約があり、大型ではなく小規模企業に向く。背後地の住宅地は子育て世代等が増加しているため、適合した業種に需要がある。主要な需要者の属性は個人・法人投資家、不動産業者等で、規模にもよるが、中心とする価格帯は９０万円～１５０万円である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は第二京浜の沿道かつ都営浅草線西馬込駅駅近に位置し、交通量・視認性に優れることから、小規模商業・サービス業の需要が期待される。比準価格の取引事例は同じく路線商業地域に所在する事例を採用し求めた。収益価格は駅近、視認性が高いことを考慮したが、地下鉄であり、駅周辺の事業物件の集積度は低く、また建築費が高騰していることから、相対的に幾分低位に査定された。指定基準地等との検討を踏まえ、各価格を関連付け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5-23	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 882,000 円/㎡	[104.2] / 100	100 / [103.0]	100 / [89.2]	[100.0] / 100	1,000,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -9.0 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)5-8	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 1,060,000 円/㎡	[112.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [118.4]	[100.0] / 100	1,010,000		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 -2.8 環境 +16.0 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　902,000 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] 経済成長は実質１％前後で力強さはないが、円安、購買力としての通貨の下落が株式、土地価格を含む物の価格を押し上げている。
	②変動率　年間　+10.9 %　半年間　%		[地域要因] 西馬込駅は都営線の始発駅で乗車しやすく、保育施設拡充が進んでおり、家賃も比較的手頃で、子育て世代等に好まれる地域性がある。
			[個別的要因] 個別的要因に特段の変更はない。