

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 L F P
大田(都)-2	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 長野 英樹
鑑定評価額	80,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	582,000 円/m <sup>2</sup>	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	450,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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	所在及び地番並びに「住居表示」等		大田区西嶺町 1 1 0 番 4 9 「西嶺町 1 2 - 1」				地積 (㎡)	139 ( )	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 ( 50, 100 ) 準防 高度(1種)			
	1:1.5	住宅 L S 2		一般住宅、共同住宅 等が混在する住宅地 域		北西6.1m区道	水道、 ガス、 下水	御嶽山 680m		(その他) ( 60, 100 )			
(2) 近隣 地域	範囲	東 120 m、西 10 m、南 30 m、北 0 m					標準的使用		低層住宅地				
	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								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 6 . 1 m区道	交通 施設	御嶽山駅 南西方680m		法令 規制	1 低専 高度(1種) ( 60, 100 ) 準防		
	地域要因の 将来予測	熟成した閑静な住宅地域であり、今後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		低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位	+1.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 610,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 370,000 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	同一需給圏は東急線沿線のうち、大田区西部に位置する低層住宅地域である。需要者は、大田区内外の個人、転売目的の不動産業者、建売業者等である。個人は、4 0代以上の買替層が比較的多い。取引価格水準は、土地は規模によるが、1 ㎡当たり5 0 万～8 0 万円程度、新築の建売住宅は、土地 7 0 ～9 0 ㎡程度で総額6 0 0 0 万円～8 0 0 0 万円程度が多い。地価上昇に伴い敷地分割による小口化の傾向が見られ、小規模画地では高値取引も見られる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域は、一般住宅のほかにアパートもみられる住宅地域であり、自己の居住目的での取引が多く見受けられる地域である。このような住宅地域においては、収益性よりも居住の快適性・利便性を重視して取引が行われることから、多数の信頼性ある取引事例により求めた実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号 大田-19	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 583,000 円/㎡		[ 103.5 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 100.8 ]	[ 101.0 ] 100	581,000		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 +1.0 交通 -1.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定 から の 検 討	指定基準地番号 大田(都)-11	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	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 +1.0 交通 -1.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 610,000 円/㎡		[ 106.9 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 114.0 ]	[ 101.0 ] 100	578,000		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 +1.0 交通 -1.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 544,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 一般的 ] コロナ禍後、人口増加に転じた大田区では、底堅い土地需要を背景とした地価の上昇が継続している。								
	-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/㎡				[ 地 域 ] 御嶽山駅から徒歩圏内の住宅地域であり、地域要因に大きな変化はない。								
	変動率 年間 +7.0 % 半年間 %				[ 個別的 ] 比較的広幅員の街路に面する中間画地であり、市場性・競争力等の変動は、特にない。								