

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 大地不動産鑑定事務所
大田(都) - 4	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 大地 克巳

鑑定評価額	110,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	623,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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]	480,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		大田区上池台四丁目 1 7 5 番 4 「上池台 4 - 2 5 - 4」				地積 (㎡)	(177)	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) (その他)	
	台形 1 : 1.2	住宅 W 2F 1B	中規模の一般住宅が多い 高台の住宅地域		北6.6 m 区道	水道、 ガス、 下水	長原600 m		(60,100)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性		特記 特になし		街 基準方位北 6 . 6 m区道	交通 長原駅南方600 m	法令 1 低専 (60,100) 高度(1種)			
	事項				路	施設	規制			
地域要因の将来予測		中規模の一般住宅を中心とする区画整然とした閑静な住宅地域である。地域要因には特段の変動要因もないことから今後も居住環境の良好な住宅地域として推移していくものと予測する。								
(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 台形		0.0 0.0
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 677,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 373,000 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、主に東急池上線沿線の閑静な住宅地域である。 需要者の属性は、自己居住用の戸建住宅を求める個人が中心であるが、規模によっては、建売分譲業者も需要者となる。 住環境の良好な住宅地域であり、区内外からの需要は根強く、地価も上昇傾向にある。 土地は規模や条件により異なるが、単価で6 0万円 / ㎡ ～ 7 0万円 / ㎡程度である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は中規模の一般住宅を中心とする閑静な住宅街であり、自己の居住目的の個人が主な需要者となるため、居住の快適性・利便性が重視され、比準価格は市場実態を反映している。収益価格は、基準容積率の影響から投資採算性が劣るためやや低位に求められた。したがって、本件では比準価格を重視し、収益価格を関連付け、周辺標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価 示価格 と 格し を た	代表標準地 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 街路 0.0	地 街路 -2.0
	標準地番号 大田 - 17								準 交通 0.0	域 交通 +3.0
	公示価格 565,000 円 / ㎡		[103.6] 100	100 [102.0]	100 [91.9]	[100.0] 100	624,000	化 環境 0.0	要 環境 -9.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 大田(都) - 11		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	補 画地 +2.0	因 行政 0.0
	前年指定基準地の価格 610,000 円 / ㎡		[106.9] 100	100 [100.0]	100 [104.9]	[100.0] 100	622,000		正 行政 0.0	その他 0.0
									その他 0.0	
(10) 対年 ら 象標 の 基準 検 準 価 討 地 格 の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 582,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	大田区の人口は、コロナ禍によりやや減少していたが、直近では増加傾向に復している。				
	- 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				〔地 域 要 因〕	駅徒歩圏の住環境の良い閑静な住宅地域であり、需要は根強い。地域要因に特段の変動はない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 -				〔個別的 要 因〕	個別的要因に特段の変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +7.0 %	半年間 %							