

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出
大田(都)-18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本アプレイザルファーム	
大田(都)-18	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士	戸谷 涼賀
鑑定評価額		93,100,000 円		1㎡当たりの価格	475,000 円/㎡

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 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	360,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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		大田区多摩川二丁目694番10 「多摩川2-18-6」				地積 (㎡)	196 ()	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		準工 (60, 200) 準防 高度(2種)						
	1:1	工場兼住宅 S3	共同住宅、中小工場 等が混在する住宅地 域		東10.2m区道	水道、 ガス、 下水	矢口渡 650m		(その他) (70, 200)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 35 m、西 25 m、南 100 m、北 20 m				標準的使用	中低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14.5 m、規模		200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	基準方位 北 10.2 m区道	交通 施設	矢口渡駅 南西方650m		法令 規制	準工 (70, 200) 高度(2種0m)				
	地域要因の 将来予測	共同住宅、中小工場等が混在する住宅地域で、地域内には格別の変動要因はないため、当分は現状を維持するものと予測する。													
(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	+2.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				510,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格				305,000 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、大田区のうち東急各線沿線の低層住宅地域である。需要者の中心は、1次取得者層で、都心部へ通勤する勤労所得者が多く、大田区内のほか周辺区などからの転入者も多く見られる。市場の需給動向は、緩和的金融環境などを背景に安定して推移している。最寄り駅から徒歩圏内にある低層住宅地に対する需要は、引き続き堅調である。市場の中心価格帯は、新築建売住宅で総額5千万～6千万円程度となっている。														
(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、共同住宅、中小工場等が混在する住宅地域で、土地利用形態は自用のものが大部分を占めている。取引事例については類似地域において価格牽連関係が認められる事例を多数収集できた。一方で、賃貸事例については旧来からの地主により供給されている事例が多い。したがって、本件では比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらには類似の標準地及び指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示 規 格 と し 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	標準 化 補 正	街路	0.0	地 域 要 因	街路	-3.0	
	標準地番号 大田-15								交通	0.0	交通		-1.0		
(9) 指定 から の 検 討	公示価格		[103.8]	100	100	[102.0]	475,000	標準 化 補 正	環境	0.0	地 域 要 因	環境	+8.0		
									画地	+1.0		行政	0.0		
									行政	0.0		その他	0.0		
									その他	0.0					
(10) 対 象 基 準 地 の 前	指定基準地番号		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	地 域 要 因	街路	-1.0	
									交通	0.0	交通		-1.0		
	前年指定基準地の価格		[108.4]	100	100	[102.0]	473,000		標準 化 補 正	環境	0.0		地 域 要 因	環境	+17.0
										画地	+2.0			行政	0.0
(10) 対 象 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討					一 般 的 要 因	景気が緩やかな回復基調にあるなかで、緩和的金融環境などを背景に、低層住宅地に対する需要は、堅調に推移している。								
	継続 新規						地 域 要 因	多摩川に近い混在住宅地域であり、低層住宅地に対する需要は、堅調に推移している。							
	前年標準価格	439,000 円/㎡						個 別 的 要 因	標準的画地の価格形成要因と比較して上記の個別的要因がある。なお、格別の変動要因はなく、近隣地域内における競争力は中位。						
	-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			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況											
標準地番号															
(10) 対 象 年 標 準 価 格 等 か	公示価格	円/㎡				一 般 的 要 因									
	変動率	年間	+8.2 %	半年間	%										