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)-1　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 合同会社村田鑑定評価・経営研究所 |
|---|---|---|---|---|
| 大田(都)-1 | 東京都 | 区部第６ | 氏名 | 不動産鑑定士　　村田　良一 |

| 鑑定評価額 | 179,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 925,000 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] | 710,000 円/㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)実地調査日 | 令和　8年　6月 25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 | 大田区北千束一丁目７９０番１６「北千束１－３９－７」 | | | | ②地積(㎡) | 193 ( ) | 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 | | １低専 ( 50, 100 ) 準防 高度(1種) |
| | 1:2 | 住宅 ＬＳ2 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域 | 北5.5m区道 | 水道、ガス、下水 | 大岡山 350m | | (その他) ( 60, 100 ) |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　80　m、西　20　m、南　70　m、北　80　m | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約　9 m、奥行 約　20 m、規模　180 ㎡程度、形状　長方形 | | |
| | ④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 ５．５m区道 | 交通施設：大岡山駅 北方350m |
| | | 法令規制：１低専 高度(1種) ( 60, 100 ) 準防 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。大きな地域要因の変動はなく、当面は現状維持で推移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　0.0 |
|---|---|---|---|---|---|
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 980,000 円/㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 520,000 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及び隣接区に位置し、東急各線沿線の低層住宅地域である。需要者は、自己利用目的の所得水準の高い２次取得・個人層が中心であり、圏外からの転入者も多く見受けられる。需給は、利便性及び住環境が成熟した良好な住宅地であるため堅調であるが、供給が少ないため取引件数は少ない。市場の中心価格帯は、土地が標準的画地規模で１億４千万円から１億６千万円程度と把握される。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由：近隣地域及びその周辺地域は、繁華性のある駅前商店街に近接するも区画整然とした良好な住環境を形成する住宅地域であり、戸建住宅が物件取引の中心である。このような住宅地においては、収益性よりも快適性等の効用を重視して価格形成が為されるため、比準価格は市場性を反映した実証的な価格であるといえる。したがって、本件では、比準価格を重視して収益価格と関連づけ、周辺標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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 | 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 | | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 大田-21 | | | | | | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 街路 | 0.0 |
| 公示価格 | [ 104.6 ] | 100 | 100 | [ 100.0 ] | 922,000 | | 交通 | 0.0 | 交通 | -2.0 |
| 749,000 円/㎡ | 100 | [ 102.0 ] | [ 83.3 ] | 100 | | | 環境 | 0.0 | 環境 | -15.0 |
| | | | | | | | 画地 | +2.0 | 行政 | 0.0 |
| | | | | | | | 行政 | 0.0 | その他 | 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 | 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 | | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 大田(都)-11 | | | | | | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 街路 | +1.5 |
| 前年指定基準地の価格 | [ 105.8 ] | 100 | 100 | [ 100.0 ] | 908,000 | | 交通 | 0.0 | 交通 | -4.0 |
| 652,000 円/㎡ | 100 | [ 100.0 ] | [ 76.0 ] | 100 | | | 環境 | 0.0 | 環境 | -22.0 |
| | | | | | | | 画地 | 0.0 | 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　839,000 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/㎡
②変動率　年間　+10.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[ 一般的要因 ]：雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるものの、中東情勢の影響を注視する必要がある。

[ 地域要因 ]：大岡山駅徒歩圏の中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られない。

[ 個別的要因 ]：近隣地域の標準的画地と概ね同等で、代替競争関係にある土地と比較して標準的な市場競争力を有する。個別的要因に特段の変動はない。