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)-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＬＦＰ
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	86,000,000 円	１㎡当たりの価格	619,000 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　3日	(6)路線価	[令和　8 年 1月] 路線価又は倍率	480,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 30日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	大田区西嶺町１１０番４９「西嶺町１２－１」				②地積 (㎡)	139 ( )	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)
1:1.5	住宅 ＬＳ2	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

①範囲	東　120　m、西　10　m、南　30　m、北　0　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　10 m、奥行 約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北６．１m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
⑤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	648,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	387,000 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、４０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５０万～８０万円程度、新築の建売住宅は、土地７０～９０㎡程度で総額６０００万円～９０００万円程度が多い。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) 規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 大田-19	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	
公示価格 624,000 円/㎡	[102.9] / 100	100 / [104.0]	100 / [100.8]	[101.0] / 100	619,000	標準化補正	街路	0.0		街路	0.0
							交通	0.0		交通	+5.0
							環境	0.0		環境	-4.0
							画地	+4.0		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 大田(都)-11	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	
前年指定基準地の価格 652,000 円/㎡	[105.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [113.0]	[101.0] / 100	617,000	標準化補正	街路	0.0		街路	+1.0
							交通	0.0		交通	-1.0
							環境	0.0		環境	+13.0
							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　582,000 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　+6.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] コロナ禍後、人口増加に転じた大田区では、政情、金融環境の不透明感はありつつも土地需要は底堅く、地価の上昇が継続している。

[地域要因] 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。

[個別的要因] 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。