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)　－ ４　宅地-1

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	117,000,000 円	１㎡当たりの価格	660,000 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]	510,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大田区上池台四丁目１７５番４ 「上池台４－２５－４」			②地積（㎡）	177 (　　)	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) （その他） (60,100)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　150ｍ、南　100ｍ、北　150ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 ６．６m区道	交通施設	長原駅南方600 m	法令規制	１低専 (60,100) 高度(1種)
	⑤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　0.0 台形　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　695,000　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	①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。②需要者の属性は、自己居住目的の戸建住宅を求める個人が中心となるが、規模によっては、建売分譲業者も需要者となる。③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。④土地は規模や条件により異なるが、単価で６５万円／㎡～７５万円／㎡程度である。また敷地の細分化が進み、そのような事例では取引単価が高位となる傾向がある。
(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、自己居住目的の個人が主な需要者であることから、居住の快適性・利便性が重視され、比準価格は市場の実態を適切に反映している。収益価格は、基準容積率が１００％であり、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 大田　－ 17	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	標準	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
									交通 0.0		交通 +3.0
								化	環境 0.0		環境 -9.0
								補正	画地 +2.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
	公示価格 600,000 円／㎡	[103.1]／100	100／[102.0]	100／[91.9]	[100.0]／100	660,000					

(9)指か定ら基の準検地討	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	標準	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
									交通 0.0		交通 -2.0
								化	環境 0.0		環境 +7.0
								補正	画地 0.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 652,000 円／㎡	[105.8]／100	100／[100.0]	100／[104.9]	[100.0]／100	658,000					

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　623,000 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　+5.9 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	一般的要因	建築資材、人件費の高騰は続いているが、住宅需要は堅調である。
			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。
			個別的要因	個別的要因に特段の変動はない。