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)　－ 6　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)　－ 6	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　大地　克巳

鑑定評価額	81,800,000 円	１㎡当たりの価格	620,000 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]	480,000 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
(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	大田区蒲田三丁目１５番３ 「蒲田３－３－１４」			②地積（㎡）	132 ( )	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住居 (60,300) 準防 高度(3種) （その他） (70,168)
	1.2：1	住宅 Ｗ 2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南4.2 m 区道	水道、ガス、下水	蒲田600 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　60ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約 12.5 m、奥行　約 11 m、規模 140 ㎡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 ４．２m区道	交通施設	蒲田駅東方600 m	法令規制	１住居 (70,168) 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	低層一般住宅を中心とした住宅地域である。価格形成要因に格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。					

(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　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　653,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　470,000　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同一需給圏は大田区南西部のＪＲ京浜東北線及び京急線・東急多摩川線・池上線各駅沿線の一般住宅やアパート等が混在する住宅地域が中心である。②主な需要者は自己居住目的の戸建住宅を需要する個人が中心となる。③ＪＲ線・東急線が乗り入れる蒲田駅が最寄り駅であり、交通利便性が良好のため需要は底堅く推移している。④土地単価は条件や規模により異なるが、５５万円／㎡～７０万円／㎡が中心となる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域の取引事例をもとに試算しており市場の実態を反映した実証性の高い価格である。自己利用目的の個人の需要者がメインであるため、収益性よりも、居住の快適性や利便性が重視されることを反映し、収益価格は比準価格よりやや低位に求められた。本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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　－ 32	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	標準化補正		地域要因の比較	
	公示価格 605,000 円／㎡	[104.2]／100	100／[105.0]	100／[102.0]	[105.0]／100	618,000		標準　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　+5.0 正　行政　0.0 その他　0.0		地域　街路　+1.0 域　交通　-1.0 要　環境　0.0 因　行政　+2.0 その他　0.0	

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大田(都)　－ 16	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	標準化補正		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 542,000 円／㎡	[108.5]／100	100／[102.0]	100／[97.8]	[105.0]／100	619,000		標準　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　+2.0 正　行政　0.0 その他　0.0		地域　街路　+4.0 域　交通　-4.0 要　環境　-4.0 因　行政　+2.0 その他　0.0	

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　572,000 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　+8.4 %　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）	利便性に優れた住宅地域であり、需要は底堅く推移している。地域要因に特段の変化はない。
			（個別的要因）	個別的要因に特段変化はない。