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)-7　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市コンサルティング
大田(都)-7	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　笠井　真由美

鑑定評価額	105,000,000 円	１㎡当たりの価格	785,000 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　1日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	610,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 22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	大田区山王一丁目２８５０番５８「山王１－３５－５」				②地積 (㎡)	134 ( )	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 (60, 150) 準防 高度(1種)
台形 1:2	住宅 W2	中規模住宅が多い閑静な高台の住宅地域	南東4.5m区道	水道、ガス、下水	大森 870m		(その他) (70, 150)

(2) 近隣地域

①範囲	東　40　m、西　80　m、南　20　m、北　45　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　15 m、規模　135 ㎡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 ４．５m区道	交通施設	大森駅 北西方870m	法令規制	１低専 (70, 150) 準防 高度(1種)
⑤地域要因の将来予測	住環境の比較的良好な中規模住宅を中心とする住宅地域として熟成しているが、近年は画地の細分化も見られる。特段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 +4.0 形状 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	828,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	510,000 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内の最寄り駅から徒歩圏内にある居住環境の良好な住宅地域である。対象基準地の存する山王地区は敷地規模の大きな高級住宅地として知られていたが、近年は敷地の細分化が進んでいる。当該地域は居住環境の良好な戸建住宅を中心とする利便性の高い住宅地域で、需要は底堅く、需要の中心は自己利用を前提とする比較的富裕な個人である。画地規模により土地価格は異なるが、土地の中心価格帯は８、０００万円～１．３億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は居住の快適性を重視する低層住宅地域で、賃貸需要も見込まれるものの法令上の制限から高度利用ができないため収益価格は低位に試算された。当該地域の典型的な需要者は自己使用を前提とする比較的富裕な個人で、取引価格を価格判定の基礎として行動を行う。よって、鑑定評価額の決定に当たっては、典型的な需要者の行動を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、さらに指定基準地等との検討も行って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 大田-31	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					
公示価格 797,000 円/㎡	[102.7] / 100	100 / [101.0]	100 / [108.0]	[104.0] / 100	780,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +7.0 行政 -3.0 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					
前年指定基準地の価格 652,000 円/㎡	[105.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.0]	[104.0] / 100	780,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -2.0 環境 -6.0 行政 -3.0 その他 0.0		

(10) 対象基準地の前年からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　738,000 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] 大田区の人口は増加基調を維持。物価の上昇等を背景に不透明感もあるが、不動産需要は底堅く地価は上昇基調を維持している。

[地域要因] 利便性が高く住環境の良好な住宅地域なため需要は底堅い。地価の上昇に伴い敷地の細分化も見られる。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。