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)　－ ８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社総合鑑定ファーム
大田(都)　－ ８	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　紺谷　昌弘

鑑定評価額	105,000,000 円	１㎡当たりの価格	636,000 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]	490,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	大田区西馬込二丁目３４番７外 「西馬込２－２５－１３」			②地積（㎡）	165 (　　)	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中専 (60,150) 準防 高度(1種) （その他） (70,150)
	1：1	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域	北6 m 区道	水道、ガス、下水	西馬込380 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　40ｍ、南　70ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　13 m、規模　165 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない 街路：基準方位：北 ６m区道 交通施設：西馬込駅西方380 m 法令規制：１中専 (70,150) 準防 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅及び共同住宅がみられる住宅地域であり、当面は、現状のまま推移していくものと予測される。		

(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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　663,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格　466,000 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北部に位置する都営浅草線「西馬込」駅および「馬込」駅を最寄りとする一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。需要者は、大田区内外の個人、転売目的の不動産業者、建売業者等が中心である。個人需要においては、「西馬込」駅が始発駅であることから、都心部への通勤者が主体となっている。取引価格水準については、土地の規模によるものの、１㎡当たり５０～８０万円程度が中心価格帯となっている。
(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、一般住宅を中心に共同住宅も混在する住宅地域であり、自己の居住を目的とする取引が多く見受けられる。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や利便性が重視され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基づく実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけた調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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 － 18	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 615,000 円／㎡	[103.4]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	636,000		標準化補正	地域要因
							街路	0.0	街路 0.0
							交通	0.0	交通 0.0
							環境	0.0	環境 0.0
							画地	0.0	行政 0.0
							行政	0.0	その他 0.0
							その他	0.0	

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			標準化補正	地域要因
							街路		街路
							交通		交通
							環境		環境
							画地		行政
							行政		その他
							その他		

(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　595,000 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　大田 － 18 公示価格　615,000 円／㎡ ②変動率　年間　+6.9 %　半年間　+3.4 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	景気は緩やかに回復し、物価は上昇傾向にあるが、中東情勢等の外部環境の不確実性が残る。
			(地域要因)	西馬込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)	個別的要因に大きな変化はない。