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)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
大田(都)　－ 9	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　髙木　一博

鑑定評価額	98,500,000 円	１㎡当たりの価格	612,000 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 26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	大田区南馬込一丁目７７０番３ 「南馬込１－４８－８」			②地積（㎡）	161 (　　)	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)
	1：1	住宅 ＬＳ 2	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南東7 m 区道	水道、ガス、下水	馬込870 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　60ｍ、南　25ｍ、北　15ｍ		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　12.5 m、規模　160 ㎡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、7m区道	交通施設	馬込駅南東方870 m	法令規制	１低専 (60,100) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測した。					

(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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	637,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	349,000	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、大田区内の都営浅草線沿線を中心とした住宅地域である。需要者は、都心等に勤務するサラリーマン世帯が中心である。近年は、敷地の細分化により総額を抑えた建売住宅の取引が多いが、個人による中規模程度の土地取引も散見される。画地規模によるものの、中心となる価格帯は総額１億円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、自己利用目的の住宅用地を中心とした規範性の認められる取引事例から求めており、信頼性が高いと判断される。また、対象基準地は一般住宅を中心とする住宅地域に存しており快適性が重視されることから、このような地域では収益価格が低位に試算される傾向がある。よって、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　－ 28	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	-3.0
									交通	0.0		交通	+2.0
									化環境	0.0		環境	+4.0
								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／㎡	[102.9]/100	100/[102.0]	100/[102.9]	[104.0]/100	612,000							

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大田(都)　－ 8	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	-1.0
									交通	0.0		交通	+5.0
									化環境	0.0		環境	+1.0
								補正	画地	0.0		行政	+3.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
	前年指定基準地の価格 595,000 円／㎡	[106.9]/100	100/[100.0]	100/[108.1]	[104.0]/100	612,000							

(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　575,000 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価格変動形成要因の	一般的要因	都内人口が回復し、都心回帰の動きが戻っており、都心に比較的近い大田区内の土地需要は堅調である。
			地域要因	住環境が概ね良好な住宅地域であり、安定的な需要が認められることから、地価は上昇傾向で推移している。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。