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)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中目黒不動産鑑定
大田(都)　－ 11	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　福田　洋子

鑑定評価額	119,000,000 円	１㎡当たりの価格	690,000 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]	540,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30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	大田区久が原四丁目６８９番１０ 「久が原４－４２－４」				②地積（㎡）	173 ( )	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)
	1：2	住宅 ＲＣ 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北7 m 区道	水道、ガス、下水	千鳥町750 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　60ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　17 m、規模　170 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、7m区道	交通施設	千鳥町駅北東方750 m
		法令規制	１低専 (60,100) 高度(1種)				
	⑤地域要因の将来予測	低層の戸建住宅を中心とした閑静な住宅地域である。大きな地域要因の変動はなく、当面は現状維持で推移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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	710,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	369,000	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東急池上線千鳥町駅から雪が谷大塚駅を主に利用する住宅地域及びその周辺地域の範囲。中小規模一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域。需要者は一次取得者層の外、それ以外も多い。また同一区内からの転入もあるが都内をはじめ地域的な限定はない。居住環境が良好であり需要堅調で価格はやや上昇傾向。土地は規模により総額が異なり６千万円～１億５千万円前後が中心だが２億円を超える取引もある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、最寄駅である久が原駅への接近性は普通程度であるが居住環境が概ね良好な住宅地域に所在している。アパート等の収益物件も存するが、快適性等を重視する自用目的での取引が中心であり、取引市場の動向が重視される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 － 2	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 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 672,000 円／㎡	[102.7]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	690,000			
(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	標準 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(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 652,000 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 － 2
公示価格 672,000 円／㎡

②変動率　年間 +5.8 %　半年間 +2.7 %

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	賃金収入の上昇期待は高いが円安・物価高・金利動向から景気の先行きはやや不透明。住宅需要は堅調で地価はやや上昇傾向。
地域要因	利便性は普通程度で環境良好な住宅地域。経済動向の影響が懸念されるが住宅需要は堅調で地価はやや上昇傾向である。
個別的要因	個別的要因に変化はない。