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)-13　　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)-13	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	114,000,000 円	１㎡当たりの価格	602,000 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]	470,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		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	大田区池上二丁目２３８番１内 「池上２－１９－９」				②地積 (㎡)	190 ( )	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, 200) 準防 高度(2種)
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北東5.5m区道	水道、ガス、下水	池上 700m		(その他) (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　30　m、南　40　m、北　30　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　12 m、奥行 約　15 m、規模　180 ㎡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 ５．５m区道	交通施設	池上駅 北方700m	法令規制	1住居 (70, 200) 高度(2種0m)
⑤地域要因の将来予測	池上駅徒歩圏内の環境が良好な戸建住宅、共同住宅が混在する住宅地域である。戸建住宅地として敷地の細分化も見られるが、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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　635,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　448,000 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多摩川線、池上線沿線の低層住宅地域である。都心への接近性も良好な住宅地域であるため、他区からの転入者も見られ需要は底堅い。主な需要者は地縁性を有する自己使用目的のエンドユーザーが中心で、ある程度纏まった規模の画地においては不動産業者や開発業者の参入も認められる。土地価格は規模により異なるが１㎡あたり５５万円～６５万円程度、新築の建売住宅で７千万～１億円程度が需要の中心価格帯である。
(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や利便性を重視する既存住宅地域で、利便性から賃貸需要も見込まれるものの、当該地域の典型的な需要者は、自己使用を前提とする一般エンドユーザーであり、取引価格を価格判定の基礎として行動を行う。したがって、鑑定評価額の決定に当たっては、取引市場の趨勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

(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-29	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 582,000 円/㎡	[103.4]/100	100/[104.0]	100/[96.8]	[101.0]/100	604,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	-7.0
								画地	+4.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								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)-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							
	前年指定基準地の価格 595,000 円/㎡	[106.9]/100	100/[100.0]	100/[107.0]	[101.0]/100	600,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
								交通	0.0		交通	+3.0
								環境	0.0		環境	+6.0
								画地	0.0		行政	-3.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　563,000 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　+6.9 %　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]	池上本門寺の裏手に位置する環境が比較的良好な住宅地域で、住宅需要は堅調である。敷地の細分化も見られるが特段の変動要因はない。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。