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)　－ 14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	島田不動産鑑定
大田(都)　－ 14	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　島田　博文

鑑定評価額	45,300,000 円	１㎡当たりの価格	533,000 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]	410,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	大田区羽田五丁目２５番１８「羽田５－２５－１６」			②地積（㎡）	85 ( )	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) （その他） 地区計画等 (70,200)
	1：1.5	住宅 W 2	一般住宅、小規模作業場等が存する住宅地域	北西5.4 m 区道	水道、ガス、下水	穴守稲荷500 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、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　8 m、奥行　約　11 m、規模　90 ㎡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　５．４m区道 / 交通施設：穴守稲荷駅　南東方500 m / 法令規制：１住居 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	低層の戸建住宅、共同住宅等が混在しており、地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測する。		

(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　550,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　439,000　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、大田区内の京急空港線沿線の住宅地域一円である。主たる需要者は、個人が中心であるが、規模が大きい土地は分割販売を企図する不動産業者等となる。当該地域は区内では価格水準が比較的低位で値頃感があり、交通利便性も比較的良好であるため、住宅需要は堅調であり、価格は強含みで推移している。画地規模により総額は様々であるが、新築戸建住宅で６，０００万円～７，５００万円が市場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	比準価格は、京急空港線沿線の住宅地域の取引事例を採用し、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、土地残余法を適用し、収益性を反映した価格である。基準地の需要者は都心への接近性や周辺の取引相場を重視して、価格形成がなされる傾向にある。よって、本件は市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との均衡にも留意して、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 － 25	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 +2.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +1.0 / 交通 +2.0 / 要環境 +3.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 545,000 円／㎡	[104.1]／100	100／[102.0]	100／[106.1]	[101.0]／100	529,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大田(都) － 16	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 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +2.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +3.0 / 交通 -2.0 / 要環境 +8.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 542,000 円／㎡	[108.5]／100	100／[102.0]	100／[109.0]	[101.0]／100	534,000			

(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 492,000 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 +8.3 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	大田区の人口・世帯数ともに微増傾向で、住宅地の需要は底堅く推移している。
			（地域要因）	羽田空港に近い一般住宅、小規模作業場等が存する住宅地域であり、立地特性から一定の需要が認められる。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。