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)　－ 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社　タイム・アイ
大田(都)　－ 15	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　市川　正美

鑑定評価額	89,800,000 円	１㎡当たりの価格	544,000 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 ３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 23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	大田区仲六郷一丁目１９番８「仲六郷１－３４－８」			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住居 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,168)
	1：1.2	住宅 W 3	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	南西4.2 m 区道	水道、ガス、下水	雑色550 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	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　14 m、規模　165 ㎡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４．２m区道　交通施設：雑色駅北西方550 m　法令規制：１住居 (70,168) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	熟成した住宅地域であり、今後とも同様に推移するものと予測される。		

(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 +4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	575,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	412,000 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	同一需給圏の範囲は、大田区及び周辺区に存するＪＲ京浜東北線・京浜急行線沿線の住宅地域。需要者は、大田区内外の個人、転売目的の不動産業者、建売業者等である。個人は、一次取得者層が比較的多い。取引価格水準は、土地は規模によるが、１㎡当たり５０～６５万円程度、新築の建売住宅は、敷地規模が１５～２０坪程度で総額６５００万～８５００万円程度。
(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、市場の取引の実態を基に求めた価格で、収益価格は対象不動産が生み出す収益を基に求めた価格である。当該地域は、一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。自己の居住目的での取引が多く見受けられる。このような地域は、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視されて取引が行われることから、取引事例から求められた比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地からの検討を踏まえ、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 － 54	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 540,000 円／㎡	[104.6]／100	100／[105.0]	100／[102.9]	[104.0]／100	544,000		標準	街路	0.0	地域	街路 +3.0
									交通	0.0		交通 -4.0
								化	環境	0.0	要因	環境 +2.0
								補正	画地	+5.0		行政 +2.0
									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 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					
	前年指定基準地の価格 542,000 円／㎡	[108.5]／100	100／[102.0]	100／[110.2]	[104.0]／100	544,000		標準	街路	0.0	地域	街路 +4.0
									交通	0.0		交通 -2.0
								化	環境	0.0	要因	環境 +6.0
								補正	画地	+2.0		行政 +2.0
									行政	0.0		その他 0.0
									その他	0.0		

(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 501,000 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 +8.6 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	景気は緩やかな回復基調。海外経済の不確実性・中東リスクや物価上昇、金融資本市場の変動の影響に留意する必要がある。
			地域要因	京急雑色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	個別的要因に変動はない。