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)　－ 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ノリ・バリュエーション・パートナーズ株式会社
大田(都)　－ 16	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　竹内　清訓

鑑定評価額	71,100,000 円	１㎡当たりの価格	588,000 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]	450,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	大田区新蒲田二丁目１２０番３「新蒲田２－２３－１５」			②地積(㎡)	121 ( )	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） (70,200)
	1：2	住宅 ＬＳ 2	一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域	西8 m 区道	水道、ガス、下水	蓮沼700 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　60ｍ	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　15 m、規模　120 ㎡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 8m区道	交通施設：蓮沼駅南方700 m　法令規制：１住居 (70,200) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅・共同住宅等が建ち並ぶ地域で格別の変動要因はなく、当面現状のまま推移すると予測する。		

(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　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　620,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　493,000　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、大田区及びその隣接区で、一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域である。需要者は、都心部へ通勤するエンドユーザーのほか、建売住宅建築目的の不動産会社等が想定される。近年、敷地の細分化による建売住宅の取引も多く見受けられ、需要は底堅い。規模によるが中心価格帯は土地で７，０００万円～８，０００万円程度、新築建売で８，０００万円～９，０００万円程度が多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、生活利便性が比較的良好な住宅地域に位置している。共同住宅等の収益目的の取引も見受けられるが、需要者は快適性や利便性を重視する自用目的の取引が中心となる地域であり、取引市場の動向が重視されることから、市場の実態を反映した比準価格が、収益価格よりも説得力を有する。よって、本件では比準価格を重視し、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 － 22	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 / 補正 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 565,000 円／㎡	[104.1]/100	100/[102.0]	100/[100.0]	[102.0]/100	588,000			
(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 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 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 542,000 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 － 22 公示価格 565,000 円／㎡ ②変動率 年間 +8.5 % 半年間 +4.1 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：大田区の人口は微増傾向、都心へのアクセスが良好なため、需要は安定している。 地域要因：一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域であり、敷地分割による建売住宅も見られるが、地域要因について特段の変動はない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。