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)　－ 17　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	イシイ不動産鑑定事務所
大田(都)　－ 17	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　石井　栄洋

鑑定評価額	68,300,000 円	１㎡当たりの価格	560,000 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]	430,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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	大田区大森中三丁目４８４番２ 「大森中３－２９－４」			②地積（㎡）	122 ( )	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、アパート等が混在する住宅地域	東5.4 m 区道	水道、ガス、下水	梅屋敷590 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、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　10 m、奥行　約　13 m、規模　130 ㎡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	梅屋敷駅南東方590 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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　580,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　420,000　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、大田区内の京急沿線に所在する中低層一般住宅が標準的使用と認められる圏域である。主たる需要者は、地縁性を有する個人や規模が纏まった土地は分割販売を企図する不動産業者等が中心である。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、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、市場の中心価格帯は、新築戸建で６～７千万前後が需要の中心となっている。
(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、戸建住宅や共同住宅等が混在する地域であり、自己利用目的の取引を中心に賃貸不動産も認められるなど、多様な需要が認められる。比準価格は市場性を反映した実証的な価格であり、収益価格は収益性が重視される賃貸不動産の取引においては重要な指標となるが、取引の中心は住宅等の自己利用が中心であり、本件では比準価格を中心に、収益価格を比較考量の上、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 － 26	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 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域	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 540,000 円／㎡	[103.7]／100	100／[102.0]	100／[100.0]	[102.0]／100	560,000					
(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 環境 画地 行政 その他	地域	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 525,000 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 － 26 公示価格 540,000 円／㎡ ②変動率 年間 +6.7 % 半年間 +3.7 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	不動産市場は多極化しつつあり都心部の不動産価格は強含みで推移していくと予想される。一方で物価や金利動向に注視が必要である。
			(地域要因)	区内では地価水準が比較的低位な地域で値頃感があり、底堅い住宅需要が認められる。
			(個別的要因)	価格形成要因に特段の変化はない。