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)-20　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社村田鑑定評価・経営研究所
大田(都)-20	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　村田　良一

鑑定評価額	50,000,000 円	１㎡当たりの価格	505,000 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] 路線価又は倍率	390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	大田区西六郷二丁目１６番１３「西六郷２－２７－１５」				②地積 (㎡)	99 ( )	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		準工 (60, 200) 準防 高度(2種)
	台形 1:1.2	住宅 S2F1B	一般住宅に共同住宅が混在する住宅地域	西4m区道	水道、ガス、下水	雑色 800m		(その他) 特別用途地区 (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　20　m、南　80　m、北　60　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　9 m、奥行 約　11 m、規模　100 ㎡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４m区道 / 交通施設：雑色駅 西方800m / 法令規制：準工 高度(2種) 特別用途地区 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の戸建住宅・共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、当面は現状と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 +2.0 形状 -1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	535,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	380,000 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、大田区及び周辺区に存する小規模の戸建住宅・共同住宅等が建ち並ぶ地域。需要者は、都心へ通勤する一次取得者が中心と想定される。居住環境は普通であるが、都心へのアクセスが良好であり、価格帯が相対的に低いことから需要は堅調に推移している。価格は、規模によるが、土地単価で５０万円／㎡台、新築分譲価格で５，０００万円～７，０００万円／戸台程度が多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地はアパート等の収益物件も存するが、最寄駅である雑色駅への接近性及び居住環境が普通の低層住宅地域に位置している。主な需要者は、快適性や利便性を重視する自己利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、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-14	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			地域要因	
	公示価格 508,000 円/㎡	[104.1]/100	100/[100.0]	100/[105.0]	[101.0]/100	509,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	地域要因	街路 +1.0
								環境 0.0	画地 0.0		交通 +4.0
								行政 0.0	その他 0.0		環境 0.0
											行政 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)-17	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			地域要因	
	前年指定基準地の価格 525,000 円/㎡	[106.7]/100	100/[102.0]	100/[108.2]	[101.0]/100	513,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	地域要因	街路 +1.0
								環境 0.0	画地 +2.0		交通 +2.0
								行政 0.0	その他 0.0		環境 +5.0
											行政 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 465,000 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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるものの、中東情勢の影響を注視する必要がある。 [地域要因] 大規模マンションや複合開発による住環境の向上、都心アクセスの良さ、生活利便性の高さが評価され、更なる地価上昇が見込まれる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。