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)-21　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＬＦＰ
大田(都)-21	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　長野　英樹

鑑定評価額	95,800,000 円	１㎡当たりの価格	532,000 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] 路線価又は倍率	430,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 30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	大田区大森西七丁目２５６番１１外「大森西７－２－５」				②地積 (㎡)	180 ( )	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, 300) 準防 高度(3種)
	1:3	事務所、寄宿舎兼倉庫 S4	小工場、事務所、共同住宅等が混在する地域	北5.5m区道	水道、ガス、下水	梅屋敷 800m		(その他) 地区計画等 (70, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 25 m、北 0 m	②標準的使用	中層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 22.5 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：基準方位北 ５．５m区道	交通施設：梅屋敷駅 西方800m
		法令規制：準工 高度(3種) 地区計画等 (70, 300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	住宅と工場・事業所等の混在地域であるが、工場や事業所跡地における共同住宅への建替え、戸建て分譲などが多くなっており、今後も住宅地への移行が進むものと予測される。		

(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	558,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	488,000 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、ＪＲ京浜東北線及び京浜急行線沿線の住工混在地域である。古くから工場が集積している地区であることから、主な需要者としては小規模事業所等を営む個人事業主や法人のほか、住宅利用目的の個人や不動産業者等が想定される。エンド向けの戸建て住宅用地は、対象基準地よりやや小さめの面積の土地取引が多く、価格帯としては４０万円～７０万円／㎡での取引が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域は、従来の工場や事業所の集積する地区から住宅地への移行が進んでおり、居住の快適性、利便性が重視される自己利用目的での取引が中心の地域である。一方で、ターミナル駅である蒲田駅が徒歩圏内で利便性が高く、収益性重視のアパート等の賃貸経営目的の取引も見られる。よって、本件では比準価格と収益価格を同等に重視し、両価格を関連づけ、指定基準地等との価格検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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-12	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 542,000 円/㎡	[103.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.6]	[100.0] / 100	531,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
							地域要因	街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +9.0 行政 -5.0 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	
	前年指定基準地の価格 525,000 円/㎡	[106.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [103.7]	[100.0] / 100	530,000	標準化補正	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
							地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +7.0 行政 -5.0 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 497,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	コロナ禍後、人口増加に転じた大田区では、政情、金融環境の不透明感はありつつも土地需要は底堅く、地価の上昇が継続している。
	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/㎡		[地域要因]	近隣で営業を継続する大型商業施設マチノマ大森等による生活利便性もあり、徐々に、住宅地としての熟成度が増している。
	②変動率 年間 +7.0 % 半年間 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。