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)　－ 22　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社アソート綜合事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 大田(都)　－ 22 | 東京都 | 区部第６ | 氏名 | 不動産鑑定士　樋口　典子 |

| 鑑定評価額 | 49,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 490,000 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] | 400,000 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 | | 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 | 大田区大森南一丁目１６４番５外<br>「大森南１－１９－１１」 | | | ②地積（㎡） | 100<br>( ) | 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<br>(60,200)<br>準防<br>高度(2種)<br>（その他）<br>(70,200) |
| | 1：1 | 住宅<br>Ｗ 2 | 中小規模住宅、中小工場等が混在する住宅地域 | 東5.5 m<br>区道 | 水道、ガス、下水 | 大鳥居1.3 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　20ｍ、西　15ｍ、南　15ｍ、北　40ｍ | | 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　10 m、規模　100 ㎡程度、形状 正方形 | | | | | |
| | 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<br>５．５m区道 | 交通施設 | 大鳥居駅北方1.3 km | 法令規制 | 準工<br>(70,200)<br>高度(2種) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 最寄駅から距離があるため区内では交通利便性に劣る混在住宅地域であるが、今後も現状を維持しつつ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 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 515,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 310,000 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、主として京浜急行線沿線の最寄駅から距離があるバス便利用中心の混在住宅地域。需要者は、自己居住目的の個人（第一次取得者）が中心である。近年、まとまった画地であれば細分化される傾向が顕著であり、京浜急行線沿線における不動産価格の割安感とも相俟って総額を抑えた小規模な建売住宅の取引が多い地域である。市場における中心価格帯としては、新築戸建物件で総額４，５００万円～６，５００万円程度と把握される。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地が存する地域には共同住宅も見られるものの、最寄駅から距離があるため自己利用目的の戸建住宅を中心とした混在地域が形成されており、取引に際しては収益性よりも居住の快適性・交通利便性等を重視した意思決定がなされる。したがって、本件では取引事例から求められた市場実勢を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との価格検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 ■標準地<br>標準地番号<br>大田　－ 7 | 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 | 標準化補正 | 地域要因の比較 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格<br>510,000 円／㎡ | [103.5]／100 | 100／[102.0] | 100／[109.2] | [102.0]／100 | 483,000 | | 標準 街路 0.0<br>準 交通 0.0<br>化 環境 0.0<br>補 画地 +2.0<br>正 行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域 街路 +1.0<br>域 交通 +6.0<br>要 環境 +2.0<br>因 行政 0.0<br>その他 0.0 |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号<br>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 | 標準化補正 | 地域要因の比較 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格<br>525,000 円／㎡ | [106.7]／100 | 100／[102.0] | 100／[116.6] | [102.0]／100 | 480,000 | | 標準 街路 0.0<br>準 交通 0.0<br>化 環境 0.0<br>補 画地 +2.0<br>正 行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域 街路 0.0<br>域 交通 +6.0<br>要 環境 +10.0<br>因 行政 0.0<br>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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格　459,000 円／㎡<br>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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+6.8 %　半年間　% | ③価格変動形成要因の | （一般的要因） | 物価上昇に加え、イラン情勢に伴う地勢学的リスク・建築費高騰・金利上昇により、景気の先行きは不透明となっている。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | （地域要因） | 地域要因に変動は見られないものの、区内では価格に値頃感がある地域であるため需要が増加している。 |
| | | | （個別的要因） | 個別的要因に変動はない。 |