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)-23　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	星野不動産鑑定事務所
大田(都)-23	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　星野　與四峰

鑑定評価額	55,000,000 円	１㎡当たりの価格	545,000 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]	430,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 26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	大田区萩中二丁目１９７番１５「萩中２－１１－１１」				②地積 (㎡)	101 ( )	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
1:2	工場兼住宅 S3	小規模住宅のほかに中小工場も見られる住宅地域	東5.3m区道	水道、ガス、下水	糀谷 600m		(その他) (特別用途地区) (70, 200)

(2) 近隣地域

①範囲	東　0　m、西　20　m、南　45　m、北　40　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　7 m、奥行 約　14 m、規模　100 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ５．３m区道	交通施設	糀谷駅 南東方600m	法令規制	準工 高度2種 (70, 200)
⑤地域要因の将来予測	羽田空港に近く、空港の経済効果等を受けやすい。将来的には蒲蒲線の影響もあり、京急空港線の利用者増加、京急蒲田駅のハブ化等、萩中エリアにも好影響を与える可能性もある。							

(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	574,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	386,000 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、京急線沿線の駅徒歩圏内に所在する住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住を目的とする個人（空港関連従事者も含む）、及び不動産業者である。需給動向は糀谷駅周辺の再開発、羽田空港への利便性、萩中通り商店街、萩中公園、蒲蒲線等の動向に左右され、需給はタイトである。需要の中心となる価格帯は土地５０万円～６０万円台／㎡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	対象標準地の周辺には戸建住宅、共同住宅等の収益物件の外、工場等も見られ、混在している。しかし、自用の物件が主であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されず、収益価格は低位に試算された。収益性より快適性・利便性が重視される住宅地域であるので、指定基準地等との検討を踏まえ、実証性のある比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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-33	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 505,000 円/㎡	[103.0] / 100	100 / [104.0]	100 / [93.8]	[102.0] / 100	544,000	標準化補正	街路	0.0		街路 -0.3
							交通	0.0		交通 -2.0
							環境	0.0		環境 -4.0
							画地	+4.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 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 / [103.2]	[102.0] / 100	543,000	標準化補正	街路	0.0		街路 +0.1
							交通	0.0		交通 +0.1
							環境	0.0		環境 +3.0
							画地	+2.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 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　510,000 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　+6.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 経済成長は実質１%前後で力強さはないが、円安、購買力としての通貨の下落が株式、土地価格を含む物の価格を押し上げている。

[地域要因] 住宅、商業と工業が混在、羽田空港に近く航空機騒音があるが、萩中通り商店街と萩中公園至近で住宅地としても良好、利便性が上回る。

[個別的要因] 個別的要因に特段の変更はない。