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)　－ 24　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	島田不動産鑑定
大田(都)　－ 24	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　島田　博文

鑑定評価額	91,300,000 円	１㎡当たりの価格	510,000 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]	390,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	大田区東六郷三丁目１０８番２０「東六郷３－１４－５」			②地積(㎡)	179 ( )	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) （その他） (70,200)
	1：1.2	住宅 Ｗ 2	一般住宅、共同住宅等が存する住宅地域	北5.5 m 区道	水道、ガス、下水	六郷土手650 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　70ｍ、南　70ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡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５．５m区道	交通施設	六郷土手駅北東方650 m	法令規制	準工(70,200) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は低層住宅等を中心に熟成しており、地域要因について特段の変動要因は見られないことから、当面は現状維持で推移するものと予測する。							

(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 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	530,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	428,000 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、京急本線六郷土手駅・雑色駅等を最寄駅とする住宅地域である。主たる需要者は、都心に勤務する一次取得者のほか、規模の大きい土地は分割販売を企図する不動産業者が中心である。都心への利便性が良好で値頃感があり、需要は比較的堅調である。基準地と同規模の土地であれば８千万円から１億円程度が市場の中心価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、京急本線沿線の住宅地域の取引事例を採用し、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、土地残余法を適用し、収益性を反映した価格である。基準地の属する地域の需要者は都心への接近性や周辺の取引相場を重視して、価格形成がなされる傾向にある。よって、本件は市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との均衡にも留意して、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 － 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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 +1.0 / 要環境 +3.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 508,000 円／㎡	[103.7]／100	100／[100.0]	100／[104.0]	[100.0]／100	507,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +2.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 +1.0 / 要環境 +7.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 525,000 円／㎡	[106.7]／100	100／[102.0]	100／[108.1]	[100.0]／100	508,000			

(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 472,000 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 +8.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 大田区の人口・世帯数ともに微増傾向で、住宅地の需要は底堅く推移している。 (地域要因) 一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域で、近隣地域及びその周辺地域における地域要因に特段の変動は見られない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。