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)-25 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社そまや不動産鑑定
大田(都)-25	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士 杣谷 考志

鑑定評価額	40,200,000 円	１㎡当たりの価格	583,000 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]	460,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(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	
(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	大田区大森東一丁目２７４番１７「大森東１－１１－７」				②地積 (㎡)	69 ( )	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	住宅 W2	小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南11m区道	水道、ガス、下水	平和島 480m		(その他) 特別用途地区 (70, 200)

(2) 近隣地域

①範囲	東 70 m、西 100 m、南 20 m、北 20 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 6.0 m、奥行 約 11.5 m、規模 70 ㎡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 １１m区道	交通施設	平和島駅 南東方480m	法令規制	準工 (70, 200) 準防 高度(2種)
⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域である。大きな地域要因の変動はなく当面は現状維持で推移するものと思われる。							

(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 +5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	615,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	375,000 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、主として京急線沿線の住宅地域で、大田区及び周辺区がその圏域である。需要者は同一需給圏内の居住者、不動産事業者等が中心である。作業所等も見られるが最寄駅徒歩圏内にあり、住宅地としての利用割合が多く需要者からの引き合いが相応に見込まれる地域である。需要の中心となる価格帯は、取引される土地の規模にもよるが概ね㎡あたり４０～５０万円台である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は比準価格と比較して低位に求められたが、近隣地域の標準的使用は低層住宅地であることから、居住の快適性や利便性等が重視される自己利用目的の取引が中心となっているためと判断される。したがって、本件では取引実態を反映した実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等の価格との検討を踏まえ、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-3	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 593,000 円/㎡	[104.0]/100	100/[102.0]	100/[109.7]	[105.0]/100	579,000	標準化補正	街路	0.0	街路	-4.0
							交通	0.0	交通	+2.0
							環境	0.0	環境	+12.0
							画地	+2.0	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/[99.8]	[105.0]/100	578,000	標準化補正	街路	0.0	街路	-4.0
							交通	0.0	交通	-1.0
							環境	0.0	環境	+5.0
							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 547,000 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 +6.6 % 半年間 %

③ 価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 持続的な景気回復を背景とした所得環境の改善等により住宅地の地価は上昇基調にある。

[地域要因] 一般住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域が形成されており、地域要因に特段の変動はない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。