

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井不動産リアルティ株式会社
大田(都) - 5	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 筒井 知子

鑑定評価額	171,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	740,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	590,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		大田区田園調布四丁目 2 7 番 1 「田園調布 4 - 2 7 - 8 」				地積 (㎡)	231 ( )	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40, 80) 準防 高度 (1 種) (その他) 風致地区	
	1 : 2	住宅 W 2	中規模以上の一般住宅が 建ち並ぶ閑静な住宅地域		東 5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	田園調布 780 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 25 m、南 35 m、北 115 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10.5 m、奥行 約 22 m、規模 231 ㎡程度、形状 長方形							
	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、 5.4 m 区道	交通施設	田園調布駅西方 780 m		法令規制	1 低専 (40, 80) 準防 高度 (1 種) 風致地区
	地域要因の将来予測		高品等の中規模一般住宅が建ち並び知名度の高い高級住宅地域である。地域の地価形成に大きな変動要因はなく、当面は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 747,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 371,000 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		同一需給圏は田園調布地区を中心とする優良住宅地域であり、需要者は自用目的の会社経営者等、富裕者層の個人が中心である。都内でも有数の知名度の高いブランド力のある高級住宅地域であり、限定的な供給に対し底堅い需要が認められ、地価は上昇傾向を維持している。中心価格帯は土地の規模により異なるが、土地の総額で 2 億円 ~ 3 億円前後がボリュームゾーンとなる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中規模低層住宅が建ち並び閑静な住宅地域であることから、収益性よりも居住の快適性を重視する自己利用目的の取引が中心である。比準価格は類似地域における規範性の高い取引事例から試算されており信頼性は高い。他方、行政的条件から、土地の経済価値に見合う建物の建設は困難であり、収益価格は低位に求められた。以上から、本件では実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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	代表標準地 標準地番号 大田	標準地 - 30	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 準 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 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 719,000 円 / ㎡		[102.9] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	740,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 696,000 円 / ㎡				価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	金融政策の動向、物価上昇の影響等に留意する必要があるが、優良物件に対する需要は堅調であり、地価の上昇傾向は継続している。			
	- 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 大田 - 30 公示価格 719,000 円 / ㎡					〔 地 域 要 因 〕	全国的な知名度を有する閑静な高級住宅地であり、住宅需要は安定的。地域要因に大きな変動はない。			
	変動率	年間 +6.3 %	半年間 +2.9 %	〔 個別的 要 因 〕 個別的要因に変動はない。						