

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 O A P 不動産鑑定事務所
大田(都) - 10	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 瀧 康次郎

鑑定評価額	80,200,000 円	1 m ² あたりの価格	483,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	370,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 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		大田区田園調布五丁目 5 3 番 1 1 「田園調布 5 - 5 3 - 1 5」				地積 (㎡)	(166)	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 (50,100) 準防 高度(1種) (その他) 風致地区 (40,100)			
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が 混在する住宅地域		北西 4.3 m 区道	水道、 ガス、 下水	田園調布 1.1 km					
(2) 近隣 地域	範囲	東 25 m、西 30 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 166 ㎡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 4 . 3 m 区道	交通施設	田園調布駅南西方 1.1 km	法令 規制	1 低専 (40,100) 高度(1種) 風致地区			
	地域要因の将来予測		一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。令和元年台風 1 9 号で浸水被害を受け、治水対策がより一層強化されている。地域内においては特段の変動要因がないことから、当分は現状を維持すると予測する。									
(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		+1.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 507,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 289,000 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、大田区及び隣接区のうち東急各線沿線の低層住宅地域である。需要者は 2 次取得者層が中心で、都心部へ通勤する勤労所得者が多く、大田区内のほか周辺区からの転入者も多く見られる。市場の需給動向は、安定的に推移しており、住環境が維持された旧来からの低層住宅地に対する需要は、堅調である。需要の中心となる価格帯は、新築建売住宅で総額 6 千万～ 8 千万円程度と思路する。										
(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、一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域であり、自用目的での取引が多く見受けられる地域である。したがって、当該地域においては収益性よりも、市場性等が重視されることから、現実の不動産取引市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、収益価格を参考とし、公示価格と規準した価格、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価とし 格しを た	代表標準地	標準地	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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +1.2 交通 +3.0 環境 -1.0 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号 大田	- 27	[103.0] 100	100 [104.0]	100 [108.4]	[101.0] 100	484,000		484,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	大田(都)	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 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +2.7 交通 +3.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	610,000 円 / ㎡	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [136.5]	[101.0] 100	482,000		482,000			
(10) 対年 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 455,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	国内景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。						
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡				〔地 域 要 因〕	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域で、地域要因に大きな変化はない。地価は上昇傾向である。						
					〔個別的 要 因〕	個別的要因に特に変動はない。						
	変動率	年間	+6.2 %		半年間	%						