

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社 タイム・アイ
大田(都) - 12	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 市川 正美

鑑定評価額	90,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	698,000 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]	540,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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		田園調布一丁目 1 6 番 7 「田園調布 1 - 1 6 - 1 8」				地積 (㎡)	(129)	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)		
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅にアパートも見 られる住宅地域		北西 5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	多摩川 740 m		(60,100)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 40 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない。		街 基準方位 北 5 . 5 m区道	交通 多摩川駅東方 740 m	法令 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)					
		事項		路	施設						
	地域要因の将来予測	戸建住宅・共同住宅等が建ち並ぶ地域で格別の変動要因はなく当分の間は現状を維持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 +1.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 760,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 509,000 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		同一需給圏の範囲は、大田区及び周辺区に存する戸建住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域。需要者は、都心へ通勤する個人・規模の纏まった画地は分譲業者等。居住環境及び生活利便性が良好なことから需要は増大し、価格は上昇傾向。取引価格は立地や画地規模等により左右される傾向があるが、需要の中心となる価格は、坪当たり 2 0 0 万円 ~ 4 0 0 万円前後と思考する。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、市場の取引の実態を基に求めた価格で、収益価格は対象不動産が生み出す収益を基に求めた価格である。両価格の査定の際の資料の信頼性は同等と判断した。需要者層の中心は一般的に個人が多く、このような住宅地は、収益性よりも居住の快適性及び資産性を重視し取引される。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地からの検討を踏まえ、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 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 街路 0.0	地 街路 +2.0	
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 +2.0		
	大田 - 20						化 環境 0.0		要 環境 0.0		
	公示価格		[104.7]	100	100	[101.0]	698,000	補 画地 +2.0	因 行政 0.0		
	700,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[104.0]	100	その他 0.0		その他 0.0			
(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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	大田(都) - 5						準 交通 0.0		域 交通 0.0		
							化 環境 0.0		要 環境 +6.0		
	前年指定基準地の価格		[106.3]	100	100	[101.0]	698,000	補 画地 +2.0	因 行政 -1.0		
	696,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[104.9]	100	正 行政 0.0		その他 0.0			
						その他 0.0					
(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 643,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕 〔 地 域 要 因 〕 〔 個別的 要 因 〕	景気は緩やかな回復基調にあるが、物価上昇が個人消費に及ぼす影響及び海外情勢に注意する必要がある。 居住環境が良好な住宅地で、地域要因に格別な変動はない。 個別的要因に変動はない。					
	- 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 / ㎡									
	変動率	年間 +8.6 %	半年間 %								