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)　－ 5　宅地-1

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	182,000,000 円	１㎡当たりの価格	790,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	620,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27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	大田区田園調布四丁目２７番１「田園調布４－２７－８」			②地積(㎡)	231 ( )	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	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	①範囲	東　40ｍ、西　25ｍ、南　35ｍ、北　115ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.5 m、　奥行　約　22 m、　規模　230 ㎡程度、　形状　長方形		
	④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、５．４m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		
	⑤地域要因の将来予測	高品等の中規模一般住宅が建ち並ぶ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	800,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	400,000 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ぶ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	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 大田 － 30	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 +2.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 0.0 / 要環境 0.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 762,000 円／㎡	[103.7]／100	100／[102.0]	100／[100.0]	[102.0]／100	790,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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 / 交通 / 化環境 / 補画地 / 正行政 / その他	地域 街路 / 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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 740,000 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 大田 － 30 公示価格 762,000 円／㎡ ②変動率 年間 +6.8 % 半年間 +3.7 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	物価の高止まりや中東情勢等の国際情勢不安には留意が必要であるが、優良物件への需要は底堅く地価は概ね上昇基調を維持している。
			(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。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。