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)　－ 12　宅地-1

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	96,200,000 円	１㎡当たりの価格	746,000 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]	590,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23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	大田区田園調布一丁目１６番７「田園調布１－１６－１８」				②地積（㎡）	129 ( )	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(50,100) 準防 高度(1種) （その他） (60,100)
	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　40ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ		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 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡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 ５．５m区道	交通施設	多摩川駅東方740 m	法令規制	１低専(60,100) 準防 高度(1種)
	⑤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	783,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	518,000 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２３０万円～３００万円前後と思料する。
(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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 大田　－ 36	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 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +17.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 853,000 円／㎡	[103.3]／100	100／[101.0]	100／[118.1]	[101.0]／100	746,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大田(都)　－ 5	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +6.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 740,000 円／㎡	[106.8]／100	100／[102.0]	100／[104.9]	[101.0]／100	746,000					

(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　698,000 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　+6.9 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は緩やかな回復基調。海外経済の不確実性・中東リスクや物価上昇、金融資本市場の変動の影響に留意する必要がある。
			(地域要因)	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)	個別的要因に変動はない。