

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社二十一鑑定    |
| 大田（都） - 5 | 東京都 | 区部第6   | 氏名  | 不動産鑑定士 高木 一博 |

|       |               |                         |                            |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 156,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 676,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                |                            |            |                            |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 5 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 3 日 | (6) 路線価<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | [令和 5 年1月] | 550,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 5 年 6 月 30 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           |                            | 倍          |                            |
| (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27番1「田園調布4-27-8」  |                            |                                 |                              | 地積 (m <sup>2</sup> )                              | 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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形                      |   |  |
|                             | 地域的特性   | 特記 特にない   |                            | 街 標準方位北、5.4 m 区道                | 交通 田園調布駅西方780 m              | 法令 1 低専 (40,80) 準防高度 (1種) 風致地区                    | 規制  |  |
|                             | 地域要因の将来予測   | 規模の比較的大きい一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。空地や空家の増加が懸念されるものの、当面は現状のまま推移するものと予測した。 |                            |                                 |                              |   |   |  |
| (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  | 681,000 円 / m <sup>2</sup> |                                 |                              |   |   |  |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | 347,000 円 / m <sup>2</sup> |                                 |                              |   |   |  |
|                             | 原価法   | 積算価格  | / 円 / m <sup>2</sup>       |                                 |                              |   |   |  |
|                             | 開発法   | 開発法による価格  | / 円 / m <sup>2</sup>       |                                 |                              |   |   |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、田園調布地区を中心とした優良住宅地域である。田園調布は全国的にも知名度の高い高級住宅地であり、需要者は会社役員や個人資産家等の富裕層が中心である。新型コロナウイルス感染症の影響は落ち着いており規模の大きい土地の取引も見られるが、都心選好性の高まりや地区計画（最低敷地面積等）によって需要者が限定されることから、地価は微上昇に留まっている。画地規模によるものの、中心となる価格帯は総額1～2億円程度である。 |   |                            |                                 |                              |   |   |  |
| (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、自己利用目的の住宅用地又は住宅敷地の規範性の認められる取引事例を中心に求めており、信頼性が高いと判断される。また、対象基準地は画地規模の比較的大きい優良住宅地域に存しており、賃貸に供されているケースは少ないことから、収益価格は低位に求められた。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に、代表標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) 公規価示標準格しをた              | 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 / m <sup>2</sup> )                  | 内 街路 0.0<br>準 交通 0.0<br>化 環境 0.0<br>補 画地 +2.0<br>正 行政 0.0<br>其他 0.0 | 地 街路 0.0<br>域 交通 0.0<br>要 環境 0.0<br>因 行政 0.0<br>其他 0.0 |
|                             | 大田 - 30   | [100.6]   | 100                        | 100                             | [102.0]                      | 676,000   |   |  |
|                             | 公示価格 672,000 円 / m <sup>2</sup>   | 100   | [102.0]                    | [100.0]                         | 100                          |   |   |  |
| (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 / m <sup>2</sup> )                  | 内 街路<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>其他                          | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>其他                     |
|                             | -   | [ ]   | 100                        | 100                             | [ ]                          |   |   |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>   | [ ]   | [ ]                        | [ ]                             | 100                          |   |   |  |
| (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<br>継続 新規<br>前年標準価格 668,000 円 / m <sup>2</sup>  |   |                            | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因 | 〔一般的要因〕<br>〔地域要因〕<br>〔個別的要因〕 | 新型コロナウイルス感染症の影響は落ち着いており、都心に比較的近い大田区内の土地需要は安定的である。 |   |  |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 大田 - 30<br>公示価格 672,000 円 / m <sup>2</sup>  |   |                            |                                 |                              | 知名度の高い高級住宅地域であるが、町内人口・世帯数は停滞しており、地価は微上昇に留まっている。   |   |  |
|                             | 変動率   | 年間 +1.2 %   | 半年間 +0.6 %                 |                                 |                              | 個別的要因に変動はない。                                      |   |  |