

## 鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日提出  
大田(都)-10 宅地-1

|          |     |              |     |                  |             |
|----------|-----|--------------|-----|------------------|-------------|
| 基準地番号    | 提出先 | 所属分科会名       | 業者名 | 株式会社日本アプレイザルファーム |             |
| 大田(都)-10 | 東京都 | 区部第6         | 氏名  | 不動産鑑定士           | 戸谷 涼賀       |
| 鑑定評価額    |     | 69,700,000 円 |     | 1㎡当たりの価格         | 420,000 円/㎡ |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |        |            |             |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|------------|-------------|
| (1)価格時点    | 令和 4年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 4年 7月 1日 | (6)路線価 | [令和 4年 1月] | 330,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 4年 6月 24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<br>「住居表示」等                                                       |                                                                                                                                                                                                                              | 大田区田園調布五丁目53番11<br>「田園調布5-53-15」                                                                         |                                                     |                                                                                 |                      | 地積<br>(㎡)               | 166<br>( )         | 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<br>の状況                                     |                                                                                 | 接面道路の状況              | 供給<br>処理施<br>設状況        | 主要な交通施設との<br>接近の状況 |                   | 1 低専<br>( 50, 100 )<br>準防<br>高度(1種)                        |                                             |                                                     |  |
|                                                                                             | 1:1.5                                                                      | 住宅<br>W2                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          | 一般住宅、共同住宅<br>等が混在する住宅地<br>域                         |                                                                                 | 北西4.3m区道             | 水道、<br>ガス、<br>下水        | 田園調布<br>1.1km      |                   | (その他)<br>風致地区<br>( 40, 100 )                               |                                             |                                                     |  |
| (2) 近隣<br>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<br>事項                                                                                                                                                                                                                     | 特記すべき事項はない。                                                                                              |                                                     | 街<br>路                                                                          | 基準方位：北<br>4.3 m区道    | 交通<br>施設                | 田園調布駅<br>南西方1.1km  |                   | 法令<br>規制                                                   | 1 低専<br>( 40, 100 )<br>準防<br>高度(1種)<br>風致地区 |                                                     |  |
|                                                                                             | 地域要因の<br>将来予測                                                              |                                                                                                                                                                                                                              | 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域で、その一部が令和元年台風19号で浸水被害を受けたが、それ以降は治水<br>対策がより一層強化されており、引き続きエリアとしての安全性の向上が図られていくものと予測する。 |                                                     |                                                                                 |                      |                         |                    |                   |                                                            |                                             |                                                     |  |
| (3) 最有効使用の判定                                                                                | 低層住宅地                                                                      |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |                                                     |                                                                                 |                      | (4) 対象基準地<br>の個別的要<br>因 | 方位 +1.0            |                   |                                                            |                                             |                                                     |  |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                                                                          | 取引事例比較法                                                                    |                                                                                                                                                                                                                              | 比準価格 430,000 円/㎡                                                                                         |                                                     |                                                                                 |                      |                         |                    |                   |                                                            |                                             |                                                     |  |
|                                                                                             | 収益還元法                                                                      |                                                                                                                                                                                                                              | 収益価格 249,000 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。需要者の中心は、2次取得者層で、都心<br>部へ通勤する高所得水準の勤労者が多い。大田区内のみならず周辺区からの転入者も多く見られる。市場の需給動向は<br>、大規模な金融緩和政策が維持されるなか、引き続き安定している。良好な住環境が維持された旧来からの低層住宅地<br>に対する需要は、底堅い。市場の中心価格帯は、新築建売住宅で総額5千万～8千万円程度となっている。  |                                                                                                          |                                                     |                                                                                 |                      |                         |                    |                   |                                                            |                                             |                                                     |  |
| (7) 試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                                                     |                                                                            | 収益性よりも居住の利便性、快適性及び安全性を重視する低層住宅地域に属しており、土地利用形態は自用のものが大<br>部分を占めている。取引事例については類似地域において規範性を有する事例を多数収集できた一方、賃貸事例につい<br>ては旧来からの地主により供給されたものが多く見られた。したがって、本件では比準価格を重視し、収益価格を関連<br>づけ、さらには類似の標準地及び指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                                                          |                                                     |                                                                                 |                      |                         |                    |                   |                                                            |                                             |                                                     |  |
| (8) 公示<br>規 準<br>と<br>し<br>た<br>価<br>格                                                      | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号 大田-27                                               |                                                                                                                                                                                                                              | 時点<br>修正                                                                                                 | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較                                                                 | 個別<br>的要<br>因の<br>比較 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳             | 標準<br>化<br>補<br>正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +4.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地<br>域<br>要<br>因                            | 街路 +1.2<br>交通 +3.0<br>環境 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  |  |
|                                                                                             | 公示価格<br>455,000 円/㎡                                                        |                                                                                                                                                                                                                              | [ 101.4 ]<br>100                                                                                         | 100<br>[ 104.0 ]                                    | 100<br>[ 106.3 ]                                                                | [ 101.0 ]<br>100     | 422,000                 |                    |                   |                                                            |                                             |                                                     |  |
| (9) 指定<br>から<br>の<br>検<br>討                                                                 | 指定基準地番号<br>大田(都)-11                                                        |                                                                                                                                                                                                                              | 時点<br>修正                                                                                                 | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較                                                                 | 個別<br>的要<br>因の<br>比較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳             | 標準<br>化<br>補<br>正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  | 地<br>域<br>要<br>因                            | 街路 +2.7<br>交通 +3.0<br>環境 +23.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |  |
|                                                                                             | 前年指定基準地の価格<br>535,000 円/㎡                                                  |                                                                                                                                                                                                                              | [ 101.1 ]<br>100                                                                                         | 100<br>[ 100.0 ]                                    | 100<br>[ 130.1 ]                                                                | [ 101.0 ]<br>100     | 420,000                 |                    |                   |                                                            |                                             |                                                     |  |
| (10) 対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>か<br>ら<br>の<br>検<br>討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 418,000 円/㎡                             |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                          | 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的要因 ] 景気に持ち直しの動きがみられ、大規模な金融緩和政策が維持<br>されるなか、低層住宅地の取引は、力強さを欠くものの回復基調にある。     |                      |                         |                    |                   |                                                            |                                             |                                                     |  |
|                                                                                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と<br>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<br>公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |                                                     | [ 地域要因 ] 良好な住環境が維持された多摩川に近い住宅地域で、景気に<br>持ち直しの動きがみられるなか、低層住宅地に対する需要は<br>回復基調にある。 |                      |                         |                    |                   |                                                            |                                             |                                                     |  |
|                                                                                             |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |                                                     | [ 個別的要因 ] 標準的画地の価格形成要因と比較して上記の個別的要因がある。<br>なお、格別の変動要因はなく、近隣地域内における競争<br>力は中位。   |                      |                         |                    |                   |                                                            |                                             |                                                     |  |
|                                                                                             | 変動率 年間 +0.5 % 半年間 %                                                        |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |                                                     |                                                                                 |                      |                         |                    |                   |                                                            |                                             |                                                     |  |