

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	71,400,000 円		1㎡当たりの価格		430,000 円/㎡

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4日	(6)路線価	[令和5年1月]	340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月26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					

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	大田区田園調布五丁目53番11「田園調布5-53-15」				地積(㎡)	166	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) 風致地区(40,100)						
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	北西4.3m区道	水道、ガス、下水	田園調布1.1km								
(2)近隣地域	範囲	東25m、西30m、南60m、北30m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約15m、規模166㎡程度、形状長方形												
	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4.3m区道	交通施設	田園調布駅南西方1.1km	法令規制	1低専(40,100)準防高度(1種)風致地区				
	地域要因の将来予測	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	440,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	261,000 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、都心部へ通勤する高所得水準の勤労者が多い。大田区内のほか周辺区からの転入者も多く見られる。市場の需給動向は、緩和的金融環境が続いていることなどを背景に、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に対する需要は、堅調である。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・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性よりも居住の快適性、利便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は価格牽連性を有する事例を多数収集できた。一方で、賃貸事例については旧来からの地主による供給事例が多く見られた。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)公示価格	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.2
	標準地番号	大田-27								交通	0.0	交通	+3.0	
	公示価格	469,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [104.0]	100 [108.4]	[101.0] 100	428,000		環境	0.0	環境	+4.0		
									画地	+4.0	行政	0.0		
									行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(9)指定からの検討	指定基準地番号	大田(都)-11	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.7
	前年指定基準地の価格	541,000 円/㎡	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [134.3]	[101.0] 100	431,000			交通	0.0	交通	+3.0	
									環境	0.0	環境	+27.0		
									画地	0.0	行政	0.0		
									行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格 420,000 円/㎡		[要 因]		景気の緩やかな回復が続くなか、緩和的金融環境などを背景に、低層住宅地に対する需要は、力強さを欠くものの、堅調に推移している。						
	-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	代表標準地	標準地	標準地番号		[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、景気の緩やかな回復が続くなか、低層住宅地に対する需要は堅調に推移している。						
	標準地番号	公示価格		円/㎡		[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。なお、格別の変動要因はなく、近隣地域内における競争力は中位。						
	変動率	年間	+2.4 %	半年間	%									