

1st ② and ①

東ア鑑04-026号

副



不動産鑑定評価書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員  
株式会社 東京アプレイザル


K

# 不動産鑑定評価書

東ア鑑04-026号  
令和4年2月25日

河合 佳代子 様

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員  
株式会社 東京高利ザル  
国土交通大臣 288号  
東京都新宿区高田馬場1丁目31番18号  
高田馬場センタービル3階  
TEL 03-3208-6271

不動産鑑定士 永井 宏治 

ご依頼いただきました不動産の鑑定評価につき、下記の通りご報告申し上げます。

## 一 記 一

I. 鑑定評価額 321,000,000 円

参考内訳 (1) 土地	321,000,000 円 ( 652,400 円/m <sup>2</sup> )
(2) 建物	0 円 ( 0 円/m <sup>2</sup> )

本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

## II. 対象不動産の表示

### 1. 土地

所在地(地番)	登記地目	登記数量 $m^2$
東京都大田区田園調布二丁目49番3	宅地	492.00
—	合計	492.00

### 2. 建物

所在地		構造	
大田区田園調布二丁目49番地3			
家屋番号	種類	構造	
380番	居宅	木造スレート葺2階建	
床面積 $m^2$		築年月日	
1階	129.35	大正15年新築(年月日不詳)	
2階	58.14		
合計	187.49		
符号	種類	構造	
1	物置	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
床面積 $m^2$		築年月日	
1階	9.91	大正15年新築(年月日不詳)	

## III. 鑑定評価の基本的事項

### 1. 対象不動産の種別及び類型

種別：住宅地

類型：自用の建物及びその敷地

### 2. 鑑定評価の条件

- ① 対象不動産の現状を所与として、自用の建物及びその敷地としての価格を求めるものとする。
- ② 評価の前提となる数量は登記簿数量を採用する。
- ③ 想定上の条件：付加しない。
- ④ 調査範囲等条件・その他条件：付加しない。

### 3. 価格時点

令和3年4月25日（林和子様ご相続時点）

### 4. 価格の種類

正常価格

## IV. 鑑定評価の依頼目的

### (1) 依頼目的

資産評価

### (2) 依頼者以外への提出先等

依頼者以外への提出先：未定

依頼者以外への開示先：林和子様ご相続人様

鑑定評価額の公表の有無：未定

後日、本鑑定評価書の依頼者以外の提出先若しくは開示先が広がる場合、または公表する場合には、当該提出先若しくは開示または公表の前には当杜宛文書を交付して当社及び本鑑定評価の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

## V. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連

本件鑑定評価は、上記依頼目的及び依頼目的に対応した条件により、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を求めらるることから、求める価格の種類は正常価格となる。

## VI. 鑑定評価を行った年月日

令和4年2月10日

## VII. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

- (1) 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に係る利害関係等  
関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に係る利害関係

又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係：いずれもない。

(2) 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的關係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

(3) 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先又は本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的關係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

#### VIII. 対象不動産の確認

(1) 物的確認

① 実地調査を行った年月日

令和4年1月31日、令和4年2月9日

② 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名

不動産鑑定士 永井 宏治

③ 立会人の氏名、職業

居住者様

④ 実地調査を行った範囲

土地：敷地内及び隣接地との境界部分

建物：外部観察

⑤ 実地調査の一部を実施することができなかった場合にあってはその理由  
建物については、外部観察に留めた。

⑥ 確認に用いた資料

法務局備付の土地及び建物全部事項証明書、同公図、位置図、位置図、住宅地図

⑦ 確認資料との照合事項及び照合結果

a. 照合事項

土地、建物の位置・形状・規模

b. 照合結果

現地で調査した結果、概ね符合することを確認した。

(2) 権利の態様の確認

①所有権

a. 所有者

土地：林 和子 様 (持分2分の1)

堀 英一 様 (持分2分の1)

建物：林 和子 様 (持分2分の1)

堀 英一 様 (持分2分の1)

b. 確認に用いた資料及び確認日

(a) 確認に用いた資料

法務局備付の土地及び建物全部事項証明書、固定資産税、固定資産税・都市計画

税課税明細書

(b) 確認日

令和4年1月25日

## < 鑑定評価額の決定の理由の要旨 >

### 一. 一般的要因の分析

#### 1. 我が国の経済状況

令和3年4月発表の月例経済報告(内閣府)によれば、「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部に弱さがみられる。」としている。先行きについては、感染拡大の防止策を講じるなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されるが、内外の感染拡大による下振れリスクの高まりに十分注意する必要がある。また、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。

#### ① 需要動向 (消費・投資等)

個人消費は、このところ弱含んでいる。消費動向の背景をみると、実質総雇用者所得は持ち直しの動きがみられる。また、消費者マインドはこのところ持ち直しの動きがみられる。設備投資は、持ち直している。住宅建設は、おおむね横ばいとなっている。公共投資は、堅調に高水準で底堅く推移している。輸出は、増加テンポが緩やかになっている。輸入は、持ち直しの動きがみられる。貿易・サービス収支は、おおむね均衡している。

#### ② 企業活動・雇用情勢

生産は、持ち直している。企業収益は、感染症の影響により、非製造業では弱さがみられるものの、総じてみれば持ち直している。企業の業況判断は、厳しさは残るものの、持ち直しの動きがみられる。倒産件数は、減少している。雇用情勢は、感染症の影響により、弱い動きとなっているなかで、雇用量等の動きに底堅さもみられる。

#### ③ 物価・金融情勢

国内企業物価は、緩やかに上昇している。消費者物価は、横ばいとなっている。

消費者物価の基調を「生鮮食品及びエネルギーを除く総合」で見ると、政策による特殊要因を除くベースで、横ばいとなっている。株価（日経平均株価）は、28,400円台から30,000円台まで上昇した後、29,100円台まで下落した。対米ドル円レート（インターバンク直物中心相場）は、108円台から110円台まで円安方向に推移した後、108円台まで円高方向に推移した。対米ドルレート（インターバンク直物中心相場）は、108円台から110円台まで円安方向に推移した後、108円台まで円高方向に推移した。短期金利についてみると、無担保コールレート（オーバーナイト物）は、-0.04%台から-0.01%台で推移した。ユーロ円金利（3ヶ月物）は、-0.0%台で推移した。長期金利（10年物国債利回り）は、0.0%から0.1%台で推移した。企業金融については、企業の資金繰り状況は改善しているものの、宿泊・飲食サービスなどでは依然厳しさがみられる。社債と国債との流通利回りスプレッドは、総じて横ばいとなっている。金融機関の貸出平残（全国銀行）は、前年比5.9%（3月）増加した。マネタリーベースは、前年比20.8%（3月）増加した。M2は、前年比9.5%（3月）増加した。

（※ 3/24～4/20の動き）

## 2. 不動産市場の動向

我が国の土地を取り巻く社会経済状況は、構造的に大きく変化している。社会面においては、世帯数は引き続き増加しているものの、人口動向は減少局面に入りつつある。経済面においては、好景気～不景気を繰り返しながら、土地集約型産業から土地をあまり必要としない産業への産業構造の変化、会計制度の変更や資金調達手法の多様化等の企業経営を取り巻く状況の変化など構造的に変化している。こうした状況下で最近の土地市場の動向については、景気が悪化～底打ちの状況にある中で、収益不動産への投資の回復などにより都心部では回復の兆しがみられるものの、地方圏を中心に土地需要が総じて低迷している。令和3年3月23日に国土交通省から発表された地価公示によれば、令和2年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で住宅地-0.4%、商業地-0.8%となり、住宅地、商業地ともに下落に転じた。大田区では、住宅地は平均で-0.4%、商業地



は平均で-1.0%と住宅地は上昇から下落に転じ、商業地は上昇幅が縮小した。新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要が弱まったと考えられる。

## 二. 地域分析

### 1. 対象不動産の存する「大田区」の概況

#### (1) 沿革

大田区は、東京都のほぼ南東部に位置し、昭和22年3月に大森区と清田区が統合されて誕生した。面積は59.5 k m<sup>2</sup>で23区中第1位の広さである。戦後の復興を経て、昭和30年代に工業を中心とした産業が盛んになり、都内でも有数の工業地帯として発展した。J R京浜東北線以東の低地部、以西の台地部及び埋立地の臨海部からなり、低地部は住宅や工場が密集する商業・工業地域を形成している。台地部は、田園調布、雪谷、久が原など良好な住宅地である。臨海部は、空港をはじめトラックターミナルやコンテナふ頭、市場など物流施設のほか、工場団地、野鳥公園など都市機能施設が整備されている。平成22年10月に羽田空港の第4滑走路が完成し国際化が進んでいる。令和2年6月1日には中央防波堤埋立地で令和島(約104.2ha)が新たに編入された。

#### (2) 人口の状態

大田区の人口は、経済の発展に伴い、昭和40年には約75万人と最高を記録したが、それ以降は減少傾向が続いた。平成9年以降は微増している。令和3年4月1日現在の人口は733,793人(住民基本台帳・外国人登録合・前年同月比△0.6%)、世帯数は400,489(同△0.1%)で人口、世帯数ともに世田谷・練馬区に次ぎ23区中3位である。直近5年間の4月1日現在の人口・世帯数は下記の通りである。

	人口	変動率	世帯数	変動率
平成29年4月1日	720,518人	-	393,110世帯	-
平成30年4月1日	726,191人	+0.8%	388,419世帯	-1.2%
平成31年4月1日	732,618人	+0.9%	394,754世帯	+1.6%
令和2年4月1日	738,128人	+0.8%	400,825世帯	+1.5%
令和3年4月1日	733,793人	-0.6%	400,489世帯	-0.1%

### (3) 交通施設の状態

鉄道は、ＪＲ京浜東北線、京浜急行線、東急多摩川線、目黒線、池上線、都営浅草線、東京モノレール羽田線等がある。目黒線の東京メトロ南北線・都営三田線との相互乗り入れにより都心方面のアクセスは向上している。ＪＲ東海道線、横須賀線、湘南新宿ラインも走るが、これら3線は区内に停車駅はない。蒲田地域ではＪＲ・東急池上線及び多摩川線・京急本線及び空港線等によって南北方向・東西方向ともに鉄道路線網が発達しているが、大森地域では南北方向の鉄道しか走っておらず、東西方向の公共交通機関は路線バスに頼ることとなり、大森駅東口にはバスターミナルが整備されている。

バス路線は、京浜急行バス・東急バス・都営バスが走り、ほぼ全区を網羅している。また、京成バスが小岩・亀有・千葉方面へ運行している。羽田空港はバスターミナルとしても都内有数の規模を有し、路線バスの他空港リムジンバスが運行している。区内のバス路線網を見ると、①ＪＲ大森駅に接続する鉄道がない、②都営浅草線が西馬込駅で止まっており、他の鉄道との連絡がない。③埋立地方面への鉄道がない、④ＪＲ京浜東北線を挟んで東西を結ぶバス交通の便が悪い等により区全体のネットワークに欠ける面がある。

また、東急蒲田駅と京急羽田空港をつなぐ蒲蒲線も計画されている。そのほか、区域内を東西に横断する路線として環八通りを導入とし、羽田空港から北区赤羽駅までの環状鉄道「エイトライナー」構想もあるが、現在のところ構想段階にとどまっている。

ＪＲ東日本が「羽田空港アクセス線(仮称)」を計画しており、「アクセス新線」は東京貨物ターミナル付近と羽田空港を結ぶ約5.0kmの新線を建設し、既存路線と接続するなどして都心部と羽田空港を直結する計画である。また東京方面と結ぶ約7.4kmの東山手ルート、新宿駅方面と結ぶ「西山手ルート」、新木場駅方面の「臨海部ルート」の3ルートを整備する計画が発表されている。

### (4) 道路整備の状態

幹線道路は、中原街道、第二京浜国道、第一京浜国道、産業道路、湾岸道路、首都高速道路があり、環状道路は都心を中心に南へ環状七号線、環状八号線があ

る。また、京浜急行線連続立体交差事業（平和島駅～六郷土手駅間及び京急蒲田駅～大島居駅間）が行われ、平成24年10月に全線高架化した。平成24年2月には、東京ゲートブリッジ（大田区城南島～江東区若洲間 約8 km）が完成した。その他、東京都市計画道路補助第333号線及び環状第8号線、幹線街路放射第17号線、19号線、補助線街路第27号線、第29号線、第38号線、第43号線、第44号線等が事業中である。

#### (5) 上下水道ガス等の整備の状態

上水道と都市ガスは、ともに普及率ほぼ100%である。公共下水道の普及率も、ほぼ100%となっている。

#### (6) 商業施設の状態

平成26年東京都商業統計調査報告によると、区内の事業所数は6,947（対平成19年変動率-27.0%）、従業員数54,797人（同-9.8%）、年間販売額5,735,742百万円（同+3.3%）となっている。商店街数は151で、23区内で最も数が多い（平成21年7月現在）。

大規模店舗では蒲田駅直結の東急プラザ蒲田が平成26年10月リニューアルオープンしたほか、京急蒲田西口駅前地区第一種市街地再開発事業が完成し、平成27年12月11日に「あすとウイズ」、大森町駅では平成30年11月に「マチノママ大森」がオープンしている。平成28年6月末にMEGAドン・キホーテ大森山王店、平成27年7月にニトリ大田大島居店、平成29年2月にマルエツ糎谷駅前店が開店している。令和2年7月に「羽田イノベーションシティ」が先行オープンし、令和4年にグランドオープンを予定している。また、京急蒲田西側地区において、「京急蒲田センターエリア南第二地区共同化事業」が令和4年3月に完成予定となっている。当該事業では京急あすと商店街の中ほどの地域において13階建の店舗事務所共同住宅が計画されている。

そのほか羽田空港周辺の施設として、地上12階建の大型ホテル「ヴィラフォンテーヌグランド羽田空港」、ラグジュアリーホテル「ヴィラフォンテーヌプレミア羽田空港」、商業施設「ショッピングシティ羽田エアポートガーデン」、バス

ターミナル「羽田エアポートガーデンバスターミナル」、展示場「ベルサール羽田空港」等が集積する大規模な複合ビルが計画されており、令和2年夏頃の開業を予定していたが、新型コロナウイルスの影響による国際便の運航減少のため開業日が延期された。

#### (7) 商圏および顧客の状況

蒲田・大森駅の駅ビルを中心としたアーケード街、及び私鉄各駅周辺の近隣型の商店街を中心に発展してきた。北は品川、西は渋谷、目黒等の隣接区に顧客が流れ、特に若年層は減少傾向にあり、相対的に老年層が増加していたのが近年までの傾向であったが、京急本線の高架化やマンションの増加によって人口も増加しており、私鉄沿線の各駅周辺の近隣型商業地域、特に京浜急行線沿線の地域において小規模物販店や日常サービス店舗等が増加傾向にある。その一方で集客力が脆弱な商店街については住居系用途への転換も散見されている。

羽田空港の国際化や東京オリンピックの開催に向けて、羽田空港周辺では大型商業施設が開業を予定されるなど広域型の商業施設についても開発が進んできている。

#### (8) 将来の動向その他

京浜急行本線では平和島から六郷土手まで、空港線では京急蒲田から大鳥居までの区間について、立体交差化及び駅前広場の整備が行われている。京急蒲田駅周辺では平成27年12月に完成した市街地再開発事業により、低層階を商業施設、上層階を住宅とする施設建築物が竣工し、繁華性の向上が期待される。その他、糀谷駅前でも再開発による建物完成しており、池上駅では令和3年3月30日に「エトモ池上」がオープンした。

## 2. 対象不動産に係る市場の特性

### (1) 同一需給圏の判定

対象不動産と価格形成について代替・競争等の関係にある同一需給圏は、大田区内の住宅地の内、東急東横線「田園調布」～「多摩川」駅から徒歩圏内の住宅地

域と判定した。

(2) 同一需給圏内における住宅地の市場参加者の属性及び行動

同一需給圏内の標準的画地規模（250～300㎡程度）の一般住宅を用途とする不動産の取得に当たっての市場参加者は個人が中心となる。一般住宅地の取得に当たっては、居住環境・街路条件・画地条件・画地条件・最寄駅からの接近性・土地と建物の総額等が重視される。賃貸共同住宅に関する市場参加者としては投資目的の個人・法人等が挙げられ、築年数・最寄駅からの接近性・収益性等が重視される。

(3) 同一需給圏内の住宅地における市場の需給動向

同一需給圏内の住宅地の需給動向は、平成18年より不動産需要は上昇傾向にあったが、平成19年半ば以降、サブプライムローン問題の発生や景気の後退が表面化したことにより、平成20年中盤以降、不動産需要は再び弱含みの様相を見せていた。しかし、平成25年からの金融緩和の影響を受け、再び不動産需要は回復し、その後の平成25年における地価調査以降では上昇傾向が認められる。今後は新型コロナウイルス感染症の影響等から上昇傾向が持続するかは不透明な状況となっている。

同一需給圏内における類似地域の地価動向は、地価公示価格等ベースでは、下記(4)の通りである。

(4) 同一需給圏内の住宅地の地価公示地価格等の推移

公示地：大田-20 大田区田園調布2丁目24番26外

「田園調布2-24-21」

基準日	公示地価格	変動率
平成17年1月1日	545,000円/㎡	-
平成18年1月1日	558,000円/㎡	+2.4%
平成19年1月1日	638,000円/㎡	+14.3%
平成20年1月1日	717,000円/㎡	+12.4%
平成21年1月1日	629,000円/㎡	-12.3%
平成22年1月1日	573,000円/㎡	-8.9%

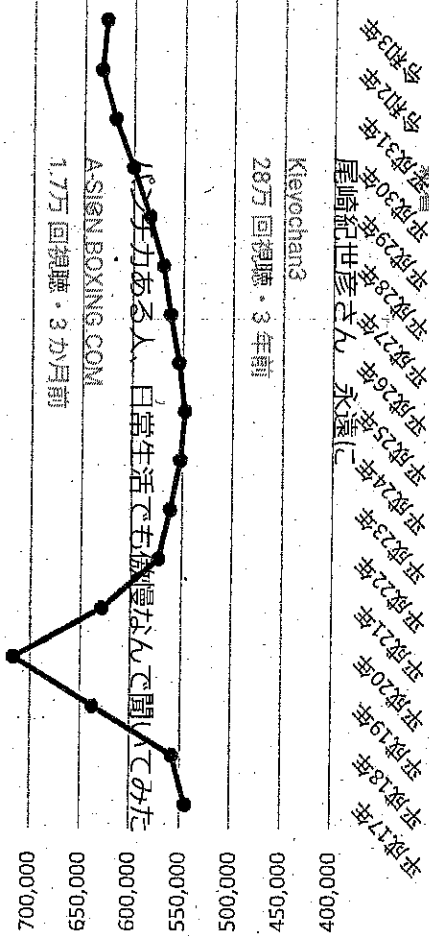
あの感動はなぜ生まれたのか？... 村田 vs トロフキン 完全解説！11ラウンド  
%1.74+ 日本対スコットランド  
%0.71+ 日本対スコットランド  
%0.71+ 日本対スコットランド  
%1.71+ 日本対スコットランド  
%0.71+ 日本対スコットランド  
%0.71+ 日本対スコットランド

令和3年1月1日	562,000円 / m <sup>2</sup>	-1.9%
平成24年1月1日	552,000円 / m <sup>2</sup>	-1.8%
平成25年1月1日	548,000円 / m <sup>2</sup>	-0.7%
平成26年1月1日	554,000円 / m <sup>2</sup>	+1.1%
平成27年1月1日	563,000円 / m <sup>2</sup>	+1.6%
平成28年1月1日	570,000円 / m <sup>2</sup>	+1.2%
平成29年1月1日	584,000円 / m <sup>2</sup>	+2.5%
平成30年1月1日	601,000円 / m <sup>2</sup>	+2.9%
平成31年1月1日	619,000円 / m <sup>2</sup>	+3.0%
令和2年1月1日	633,000円 / m <sup>2</sup>	+2.3%
令和3年1月1日	628,000円 / m <sup>2</sup>	-0.8%

181-91-1 田園調布

7番 6番 大田(都) 1区 大田区 大田区 大田区 大田区 大田区 大田区

ASIGN.BOXING.COM

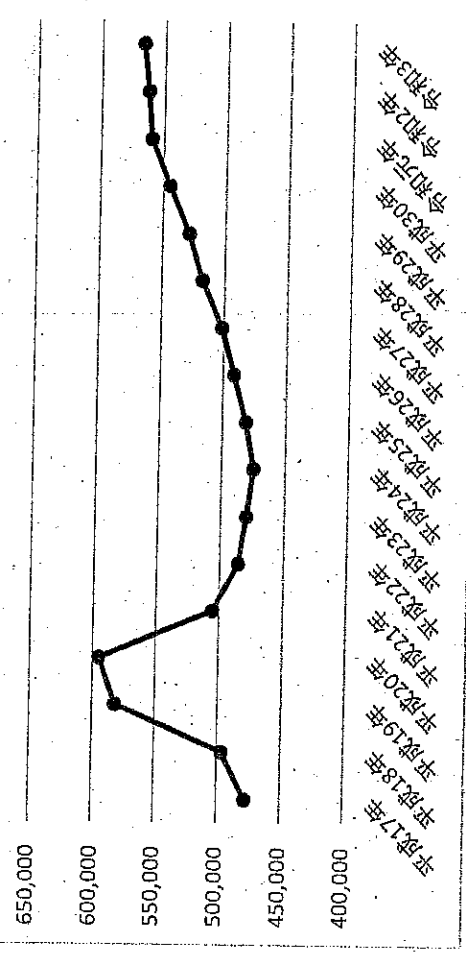


ASIGN.BOXING.COM  
1.77万回視聴・3か月前

令和3年1月1日	628,000円 / m <sup>2</sup>	-0.8%
令和2年1月1日	633,000円 / m <sup>2</sup>	+2.3%
令和3年1月1日	619,000円 / m <sup>2</sup>	+3.0%

平成27年7月1日	502,000円/㎡	+2.0%
平成28年7月1日	518,000円/㎡	+3.2%
平成29年7月1日	529,000円/㎡	+2.1%
平成30年7月1日	545,000円/㎡	+3.0%
令和元年7月1日	560,000円/㎡	+2.8%
令和2年7月1日	563,000円/㎡	+0.5%
令和3年7月1日	567,000円/㎡	+0.7%

大田(都)一12 地価調査価格推移



## 2. 近隣地域の状況

### (1) 範囲

対象不動産が所在し、その価格形成に直接的な影響を与える近隣地域の範囲は、対象不動産を中心として北方約20m、東方約20m、南方約20m、西方約30mの範囲と判定した。

### (2) 交通接近条件

東急東横線「田園調布」駅の東方約150～220m(道路距離)

### (3) 街路条件

幅員約5.4m道路が敷設されており、地域内の系統・連続性は標準的と判断される。

(4) 環境条件 (地域の持つ特性)

戸建住宅が建ち並ぶ中、賃貸共同住宅等も見られる住宅地域を形成している。

(5) 標準的使用の状態

戸建住宅の敷地としての使用が標準的と観察される。

(6) 公法上の規制

・ 区道主要第44号線から南方・南西方に20mまで

近隣商業地域 (市街化区域)

建蔽率80%・容積率200%

準防火地域

第2種高度地区

日影規制：5h-3h、4m

景観計画区域：地域商業市街地

・ 区道主要第44号線から南方・南西方に20m以降

第1種低層住居専用地域 (市街化区域)

建蔽率50%・容積率100%

準防火地域

建築物の高さの限度：10m

第1種高度地区

日影規制：4h-2.5h、1.5m

多摩川風致地区※

景観計画区域：住環境保全市街地

三. 対象不動産の状況 (個別分析)

1. 土地

(1) 交通接近条件

東急東横線「田園調布」駅の東方約200m (道路距離)



(2) 接面道路及び画地条件

南側幅員約5.4m特別区道(2-68号線、建築基準法第42条1項1号道路)に間口約17.8m面する、奥行約27.5mの長方形の中間画地である。

地勢は東方にやや下り勾配となっているが、道路面とほぼ等高で接面している。

(3) 隣接地及び周囲の環境条件

北側：戸建住宅、店舗兼共同住宅

東側：共同住宅

南側：道路を隔てて戸建住宅

西側：戸建住宅

(供給処理施設：上・下水道、都市ガス)

(4) 公法上の規制

近隣地域と同様であるが、用途地域が跨るため、主要用途は第一種低層住居専用地域、平均按分建蔽率は約64.6%、平均按分容積率は約148.8%となる。ただし、建蔽率については風致地区内に存するため、40%に制限される。

(5) 敷地の利用状況

戸建住宅の敷地として利用されている。

(6) 埋蔵文化財の有無及びその状態

大田図書館文化財担当にて聴取したところ、下記の回答を得た。

① 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれるか否か。

○該当しない。

② 発掘調査、試掘調査等の措置の指示がされているか否か。

○指示されていない。

③ 埋蔵文化財が現に存することが判明しているか否か。

○判明していない。

よって、埋蔵文化財については対象不動産の価格形成には影響がないものと判

断した。

(7) 土壌汚染の有無及びその状態

対象不動産については、専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。ただし、大田区環境対策課環境調査指導担当への聴取によると下記のとおりである。また、調査時点における現地調査及び昭和63年、平成11年、平成22年の過去住宅地図による調査においては、土壌汚染が存する端緒は発見されなかった。

① 土壌汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場または事業場の敷地を含むか否か。または同法の施行の前に有害物質使用特定施設に相当する工場または事業場の敷地であった履歴を有する土地を含むか否か。  
○該当しない。

② 有害物質使用特定施設の使用の廃止に伴い、土壌汚染対策法第3条に規定する土壌の汚染の状況についての調査義務が発生しているか否か、または同法第4条及び第5条の規定により知事から土壌の汚染の状況についての調査を実施することを命ぜられている土地を含むか否か。

○調査義務は発生しておらず、調査の実施も命じられていない。

③ 土壌汚染対策法第6条に規定する要措置区域または同法第11条に規定する形質変更時要届出区域の指定がなされているか否か、または過去においてこれらの区域指定若しくは平成21年改正前の土壌汚染対策法の規定による指定区域の指定が解除がなされた履歴がある土地を含むか否か。

○指定はなされておらず、指定解除の履歴もない。

④ 土壌汚染対策法第7条の規定により知事から汚染の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられている土地を含むか否か。

○該当しない。

また、大田区環境対策課環境調査指導担当及び東京都環境局における聴取では、環境確保条例における指定作業場・指定工場の指定、水質汚濁防止法における事業場等の指定はされていない。

以上より、本件では土壌汚染等は価格形成要因から除外するものとして鑑定評価を行うものとする。

#### (8) 土地の最有効使用の判定

地域分析より、地域の標準的使用は戸建住宅の敷地である。対象不動産は現在戸建住宅の敷地として利用されている。更地として（現状の建物が存しないものとして）考えた場合、周辺環境、敷地規模（492㎡）等から判断し、対象不動産の更地としての最有効使用は戸建住宅の敷地と判定した。

### 2. 建物

建物については、外部観察及び資料等によって知りうる範囲を超えた物的瑕疵並びに権利の瑕疵はないものと判断した。

#### (1) 建物概要

##### ① 新築年月日（課税明細書より）

大正15年新築（月日は不明。価格時点において95年経過）

##### ② 構造（登記簿記載）

木造スレート葺2階建

##### ③ 用途（登記簿記載）

居宅

##### ④ 床面積（登記簿記載）

家屋番号：380番 符号1

1階： 129.35㎡ 1階： 9.91㎡

2階： 58.14㎡

延： 187.49㎡

#### (2) 使用資材の品等

低位である。

(3) 施工の質と量

質は低位であるが、量は中位である。

(4) 維持管理の状態

維持管理の状態は概ね標準的と観察される。

(5) 有害な物質の使用の有無及びその状態

アスベスト含有吹付材については新築年次が大正15年であり、当時はアスベスト自体が使用されていなかったことから吹付材の使用はないと判断される。成形材についても、同様に使用されていない時代の建築であり、(一社)石膏ボード工業会が公表している『石膏ボード製品のアスベストの含有について』によると、昭和45年～昭和61年までに製造されたものが対象であることから、成形材の使用もないと判断される。

PCBについては、東京都環境局資源循環推進部産業廃棄物対策課における調査及び資料閲覧により、対象建物は「PCBの保管及び使用届け出事業者一覧」における事業者として届け出されていない事を確認した。

(6) 遵法性の判断

遵法性について、対象建物は大正時代の建物であり、その後現行の法令に対応させる工事等の履歴はないことから、遵法性は確保されていないと判断される。

3. 建物及びその敷地

(1) 建物とその敷地との適応の状態

近隣地域は戸建住宅が建ち並び中、賃貸共同住宅等も見られる住宅地域である。対象建物は築年が著しく古いことから、環境とは適合しているが、敷地とは不適応である。

(2) 対象不動産に係る典型的な需要者層

対象不動産に係る典型的な需要者層としては、現状の古家取壊し後、自己居住の住宅を建築目的とする個人等が想定される。

(3) 同一需給圏内の類似地域における対象不動産の優劣と競争力の程度

対象不動産の交通接近条件は、東急東横線「田園調布」駅から約200mと一般的な住宅の立地としては良好と判断される。一方、建物については、築年(価格時点現在約95年)から、需要者は現況の建物は利用を継続せず、取壊しを前提とすることとなる。以上を総合的に勘案し、対象不動産の市場競争力は標準的と判断した。

(4) 建物及びその敷地の最有効使用の判定

対象不動産は地域との適合性は標準的であるが、敷地と建物との適応の状態は劣ると考えられ、現在の建物は自用の住宅として利用されているが、建物の経過年数(価格時点現在、約95年)から、対象不動産の建物及びその敷地としての最有効使用は建物を取り壊しの上、更地化することと判定した。

#### 四. 鑑定評価方式の適用

本件は自用の建物及びその敷地の評価であるので、原価法による積算価格を求め、鑑定評価額を決定する。

尚、取引事例比較法による比準価格については、土地・建物一体とした適切な複合不動産の取引事例が得られなかったので適用しない。また、収益還元法による収益価格については、現状の建物の老朽化が著しく、賃貸に供することが不適切と判断されることから適用しない。

##### I. 原価法による積算価格

積算価格については、土地価格を査定するが、建物価格については築年数(95年)から、経済的価値は有しないものと判断し、建物価格はゼロ評価とする。そして、一体(複合不動産)としての減価修正を施し積算価格を求めるとする。

## 1. 再調達原価

### (1) 土地

土地価格は取引事例比較法による比準価格及び地価公示地価価格等による規準価格並びに土地残余法による収益価格を相互に関連づけて標準的画地（北側幅員5.4m道路に間口・奥行の均衡のとれた画地規模250㎡程度の長方形状の中間画地を想定）価格をまず求め、その後対象不動産の個別的要因を考慮し、価格を査定する。

#### ① 標準的画地価格の査定

##### a. 取引事例比較法による比準価格

収集した多数の取引事例の中から適切な事例の選択を行い、これに関わる取引価格に、必要に応じて事情補正・時点修正・標準化補正を施した後地域要因の比較を行って、別表①・②・③より比準価格を 633,000円/㎡ と査定した。

##### b. 地価公示地価価格等による規準価格

標準的画地の近隣地域、または同一需給圏内に所在する類似地域に属する地価公示地等の中から、標準的画地と比較対象すべきものを採用し、これら取引事例比較法に準じて、別表④より規準価格を 626,000円/㎡ と査定した。

##### c. 土地残余法による収益価格

標準的画地に最有効使用の建物を想定し賃貸に供すものとして、近隣地域における標準的な賃貸借条件を参考に、標準的画地に帰属する純収益を求め、還元利回りで還元して、別表⑤より収益価格を 321,000円/㎡ と査定した。

上記より、3価格が求められたが、比準価格は現実に生じた豊富な取引事例を価格判定の基礎としていていることから、市場の需給関係を反映した実践的・実証的価格である。

また、規準価格は、比準価格に比べ若干低位に求められたものの、公的地価評価の性質に鑑みれば、概ね妥当な範囲内にあるものと思料される。

さらに、収益価格は、不動産の収益性を把握したもので、最有効使用の建物を新たに建築し、新規に賃貸することを想定して試算した理論的な価格であるが、本件対象が居住の快適性、生活利便性等が重視される住宅地域に存することから他の試算価格より低位に求められた。

以上を総合的に判断し、本件は規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、規準価格との均衡に留意し、標準的画地価格を 633,000円/m<sup>2</sup>と査定した。

## ② 対象不動産の土地価格の査定

以上より標準的画地価格が得られたので、対象不動産の持つ個別的要因を考慮して、土地価格を次ぎの通り査定した。

$$633,000 \text{ 円/m}^2 \times (1 + 0.03) \times 492.00 \text{ m}^2 = 321,000,000 \text{ 円} \\ \text{(652,000円/m}^2\text{)}$$

注

個別的要因の内訳	増減価率
・ 方位 (南)	5.0%
・ 容積率 (平均按分容積率約149%) ※ 1	0.0%
・ 大谷石擁壁の劣化でやや劣る ※ 2	-2.0%
合 計	3.0%

注:

※ 1 容積率については標準的画地より高いものの、対象不動産は敷地が広く、利用用途 (一般住宅) に鑑み、容積率が高いことが特段の増価にはならないと判断し、増減価なしとした。

※ 2 対象地上の塀として利用されている大谷石擁壁は前面に傾き、劣化が見られることから、その修復費用等を考慮し、減価として計上した。

## (2) 建物

建物については上述の通り、経済価値が認められないことから、再調達原価は査定しない。

## (3) 再調達原価の査定

土 地:	321,000,000円
建 物:	円
合 計:	321,000,000円

## 2. 減価修正

前記より求められた再調達原価に対して、物理的・機能的・経済的要因に起因する減価修正を施し、減価額を査定する。

### (1) 土地

特段の建付減価もなく、減価額は計上しない。

### (2) 建物

建物は経済価値がないと判断されることから、減価額は計上しない。

### (3) 減価額合計

土地	0円
建物	0円
合計	0円

## 3. 積算価格の決定

対象不動産は一般住宅の敷地として利用されているが、建物が老朽化しているため、建物と敷地との適応の状態はやや劣る。ただし、建物については経済価値はなしとしていることから、複合不動産としての減価としては発生しないと判断し、下記の通り一棟の建物及びその敷地の積算価格を査定した。

$$\left( 321,000,000\text{円} - 0\text{円} \right) \times (1 - 0.00)$$

再調達原価

減価修正額

注

= 321,000,000円

注：複合不動産(土地・建物一体)としての市場性減価

(土地・建物内訳)

土地価格	:	321,000,000円	100.0%
建物価格	:	0円	0.0%



## 五. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

以上より、

I：原価法による積算価格

321,000,000円

が求められた。

なお、本件では上述「四. 鑑定評価方式の適用」で述べたように収益還元法について、現行建物の老朽化の程度が大きく、適切な収益が得られないと判断したため採用しなかったが、対象不動産の収益性については土地部分の価格を査定する際に土地残余法を適用し、比準価格とともに土地価格査定の際の基礎としていることから評価の過程において収益性は十分に加味されていると思料する。

本件鑑定評価に当たっては、対象不動産の同一需給圏における市場動向を踏まえ、鑑定評価手法及び採用した資料の有する特徴並びに鑑定評価の手順の各段階について、客観的・批判的に再吟味し、その結果を踏まえた試算価格が有する説得力を適切に反映し、鑑定評価額を決定する。

### I. 試算価格の調整

本件鑑定評価に当たっては、対象不動産の同一需給圏における市場動向を踏まえ、鑑定評価手法及び採用した資料の有する特徴並びに鑑定評価の手順の各段階について、客観的・批判的に再吟味し、その結果を踏まえた試算価格が有する説得力を適切に反映し、鑑定評価額を決定する。

#### (1) 各試算価格の再吟味

##### I. 原価法による積算価格

原価法の適用に当たり、土地価格については取引事例比較法を適用し、査定した。建物価格については、築年を考慮し、経済価値はなしと判断し、ゼロ評価とした。減価修正については対象不動産に係る物理的、機能的及び経済的減価を適正に求めることに努めた。

取引事例一覧

別表①

事例	所在地	取引時点	取引価格 円/㎡	土地面積 ㎡	備考
1	大田区 田園調布 3丁目	R3.4	772,000	453	東急東横線「田園調布」駅の 北西方330m 北5.4m道路に面する間口 約18.0m・奥行約30.0 mのほぼ台形の中間画地  第1種低層住居専用地域 40/80
2	大田区 田園調布 2丁目	R2.8	510,300	686	東急東横線「田園調布」駅の 南東方690m 北西4.3m道路に面する間 口約18.6m・奥行約3 0.9mの不整形の中間画地 (古家付)  第1種低層住居専用地域 50/80
3	大田区 田園調布 2丁目	R3.1	631,000	300 (セトバッグ後)	東急東横線「田園調布」駅の 北東方200m 南3.4m道路に面する間口 約15.2m・奥行約20.0 mのほぼ台形の中間画地  第1種低層住居専用地域 40/100
4	大田区 田園調布 4丁目	R3.6	678,400	228	東急東横線「田園調布」駅の 西方600m 北5.3m道路に面する間口 約14.1m・奥行約16.3 mのほぼ正方形の中間画地 (古家付)  第1種低層住居専用地域 40/80

取引価格に比準した価格

別表②

事例	取引価格 円/㎡	事情補正 注1	時点修正 注2	建付減価 注3	標準化補正 注4	地域格差 注5	試算価格 円/㎡
1	772,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{129}$	598,000
2	510,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.4}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{91}$	631,000
3	631,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{96}$	642,000
4	678,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{99.9}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	662,000

注1：いずれの事例も正常な取引と判断した。

注2：時点修正率については、地価公示価格等の変動率及び当該地域の実態から判断して、R2年8月～価格時点(R3.4.25)まで月間0.07%の下落と判定した。  
(事例4は遡及時点修正)

注3：事例2・4について古家付の購入のため、建付減価補正を行った。

注4：標準化補正の内訳(方位補正については、北道路を標準とした。)

事例1	方位(北)	0			
事例2	方位(北西)	1	不整形で劣る	-8	
事例3	方位(南)	5	不整形でやや劣る	-3	
事例4	方位(北)	0			

注5：後記記載(別表②参照)

以上より4試算値が求められたが、やや開差を生じた。  
このため資料等に基づき再吟味するに、各取引事例は信頼性も同等で、かつ、相互に妥当性を証するものと認められるので、各試算価格の中庸値を採用し、比準価格を1㎡当たり 633,000円 と査定した。

別表②注4の内訳

別表③

事例	街路条件		交通・接近条件		環境条件		行政的条件		計
	幅員(5.5m) 舗装 配置 系統・連続性	最寄駅への接近性(200m) 最寄駅の性格 都心への接近性 商店街への接近性 商店街の性格	最寄駅への接近性 最寄駅の性格 都心への接近性 商店街への接近性 商店街の性格	自然的環境 社会的環境 周辺の利用状態 土地の利用度	容積率(100%) 高さ制限 その他規制				
1	+0%	最寄駅への接近性 -1% 最寄駅の性格 都心への接近性 商店街への接近性 商店街の性格	社会的環境 +20% 周辺の利用状態 +10%	0%	+29%				
2	-2% 幅員	最寄駅への接近性 -5% 最寄駅の性格 都心への接近性 商店街への接近性 商店街の性格	社会的環境 -2%	0%	-9%				
3	-4% 幅員	最寄駅への接近性 -5% 最寄駅の性格 都心への接近性 商店街への接近性 商店街の性格							
4	+0%	最寄駅への接近性 -4% 最寄駅の性格 都心への接近性 商店街への接近性 商店街の性格	社会的環境 +10% 周辺の利用状態 +2%	0%	+8%				

別表④

公示地（基準地）との規準価格

公示地番号	大田-20
所在地	東京都大田区田園調布2丁目24番26外 「田園調布2-24-21」
価格	628,000 円/㎡ R3.1.1
面積	263 ㎡
備考	東急東横線「多摩川」駅の北方530m 東7.2m区道 上・下水道、都市ガス 第1種低層住居専用地域 建蔽率50%、容積率100% 第1種高度地区 中規模住宅が多い閑静な住宅地域

$$628,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.7}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{98} = 626,000 \text{ 円/㎡}$$

時点修正      標準化補正      地域格差  
 注1            注2            注3

注1：取引事例比較法（別表②）参照

注2：標準化補正：方位（東）+2

項目	地域格差
街路条件	幅員+2
交通・接近条件	最寄駅からの接近性-3
環境条件	社会的環境-1
行政的条件	
合計	-2%

## 【土地残余法による収益価格】

○標準的画地上に2階建て賃貸共同住宅を想定

土地面積 :	250.00 m <sup>2</sup>	建蔽率 :	40%	構造 :	LS2F
延床面積 :	200.00 m <sup>2</sup>	容積率 :	100%		
建物価格 :	200,000 円/m <sup>2</sup>	×	200.00 m <sup>2</sup>	=	40,000,000 円

## 1. 総収益

(1) ~ (5) = 7,932,050 円

(1) 年額支払賃料 (管理費含む)

655,000 円 × 12 ヶ月 =

7,860,000 円

(2) その他収入 (駐車場)

0 円 × 12 ヶ月 =

0 円

(3) 貸倒れ準備費及び空室損相当額 (運営収益の控除項目)

7,860,000 円 × 2.0% =

157,200 円

(4) 敷金の運用益

655,000 円 × 1.0% =

6,550 円

(5) 礼金の運用益及び償却額

655,000 円 × 34.00% =

222,700 円

2. 総費用 (必要諸経費等)

(1) ~ (6) = 1,551,000 円

(1) 修繕費 (建物再調達原価の0.5%を計上)

40,000,000 円 × 0.5% =

200,000 円

(2) 維持管理費 (年額支払賃料の5%を計上)

7,860,000 円 × 5.0% =

393,000 円

(3) 公租公課 (固定資産税・都市計画税)

土地

建物

推定

538,000 円

推定

340,000 円

(4) 損害保険料

40,000,000 円 × 0.1% =

40,000 円

(5) 建物等の取壊し費用の積立金

40,000,000 円 × 0.1% =

40,000 円

(6) その他費用

なし

0 円

（秘）  
頂いた資料からはよくわかりませんでした。

もっと収益が挙げられるのであれば、金額はおのずと変わると思っています。

よって、32,100万円 (652,000円/m<sup>2</sup> ※路線価520,000円/m<sup>2</sup>) という金額を導く取引事例の選定や評価の配点、収益価格の計算など、もう詳細かつ合理的な説明を私であれば頂戴したいと思えます。

別の日本を代表する不動産会社の営業責任者の方の相手方の不動産鑑定の見解です。いただいた評価書の前提となる、取引事例ですが、レインズ（東日本不動産流通機構）にて確認したところ、成約が登録が確認できた事例は4（田園調布4丁目）のみで、他の事例は確認できませんでした。

私共が査定する際は、レインズ上で確認できる成約事例を根拠として査定させていただきます。成約事例が確認できないため、査定価格も信頼に欠けるかと思われれます。

また、私的依頼の鑑定評価の場合は、公正な範囲の中で、依頼者に有利な条件で調整されていることがあるとのこととです。

添付いたしました販売図面が近隣での売出し物件です。

坪単価 200万円台は駅徒歩7分～10分と少し歩きます。

坪単価 330万円での売出し物件は、徒歩5分です。

今回の対象物件は、徒歩3分です。

坪単価 360万円です 5億3575万円です。

ちなみに3億2000万円ですと坪単価 215万円です。

この金額でしたら、個人でも法人でもすぐに購入申込みが殺到してしまうと思われれます。実勢価格ではないように思われれます。(おそらく路線価×1.3として計算している節があります。)

また、ここ最近の不動産市況は、需要に対して供給が追いついておらず物件不足が起こっております。

短期間での現金化は別として、ある程度期間を頂ければ条件のいい物件は高値が付くことはよくあります。こちらの物件を探されている方は、条件さえよければ価格はある程度出せる方しか

探していません。それらを総合的に判断いたしましたして、価格を設定しております。

〒201-0004

柏江市岩戸北1-18-1

福澤幸一 090-6304-9331

携帯TEL

## 取引事例一覧

## 別表①

事例	所在地	取引時点	取引価格 円/㎡	土地面積 ㎡	備考
1	大田区 田園調布 3丁目	R3.4	772,000	453	東急東横線「田園調布」駅の 北西方330m 北5.4m道路に面する間口 約18.0m・奥行約30.0 mのほぼ台形の中間画地 第1種低層住居専用地域 40/80
2	大田区 田園調布 2丁目	R2.8	510,300	686	東急東横線「田園調布」駅の 南東方690m 北西4.3m道路に面する間 口約18.6m・奥行約3 0.9mの不整形の中間画地 (古家付) 第1種低層住居専用地域 50/80
3	大田区 田園調布 2丁目	R3.1	631,000	300 (セトバッグ後)	東急東横線「田園調布」駅の 北東方200m 南3.4m道路に面する間口 約15.2m・奥行約20.0 mのほぼ台形の中間画地 第1種低層住居専用地域 40/100
4	大田区 田園調布 4丁目	R3.6	678,400	228	東急東横線「田園調布」駅の 西方600m 北5.3m道路に面する間口 約14.1m・奥行約16.3 mのほぼ正方形の中間画地 (古家付) 第1種低層住居専用地域 40/80



取引価格に比準した価格

別表②

事例	取引価格 円/㎡	事情補正 注1	時点修正 注2	建付減価 注3	標準化補正 注4	地域格差 注5	試算価格 円/㎡
1	772,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{129}$	598,000
2	510,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.4}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{91}$	631,000
3	631,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{96}$	642,000
4	678,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{99.9}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	662,000

注1：いずれの事例も正常な取引と判断した。

注2：時点修正率については、地価公示価格等の変動率及び当該地域の実態から判断して、R2年8月～価格時点(R3.4.25)まで月間0.07%の下落と判定した。  
(事例4は遡及時点修正)

注3：事例2・4について古家付の購入のため、建付減価補正を行った。

注4：標準化補正の内訳(方位補正については、北道路を標準とした。)

事例1	方位(北)	0			
事例2	方位(北西)	1	不整形で劣る	-8	
事例3	方位(南)	5	不整形でやや劣る	-3	
事例4	方位(北)	0			

注5：後記記載(別表②参照)

以上より4試算値が求められたが、やや開差を生じた。  
このため資料等に基づき再吟味するに、各取引事例は信頼性も同等で、かつ相互に妥当性を証するものと認められるので、各試算価格の中庸値を採用し、比準価格を1㎡当たり 633,000円 と査定した。

別表②注4の内訳

別表③

事例	街路条件	交通・接近条件	環境条件	行政的条件	計
	幅員(5.5m) 舗装 配置 系統・連続性	最寄駅への接近性(200m) 最寄駅の性格 都心への接近性 商店街への接近性 商店街の性格	自然的環境 社会的環境 周辺の利用状態 土地の利用度		
1	+0%	最寄駅への接近性 -1%	社会的環境 +20% 周辺の利用状態 +10%	0%	+29%
2	幅員 -2%	最寄駅への接近性 -5%	社会的環境 -2%	0%	-9%
3	幅員 -4%	-5%	-2%	0%	-9%
4	-4%	+0%	+0%	0%	-4%
	+0%	最寄駅への接近性 -4%	社会的環境 +10% 周辺の利用状態 +2%	0%	+8%

別表④

公示地（基準地）との規準価格

公示地番号	大田-20
所在地	東京都大田区田園調布2丁目24番26外 「田園調布2-24-21」
価格	628,000 円/㎡ R3.1.1
面積	263 ㎡
備考	東急東横線「多摩川」駅の北方530m 東7.2m区道 上・下水道、都市ガス 第1種低層住居専用地域 建蔽率50%、容積率100% 第1種高度地区 中規模住宅が多い閑静な住宅地域

$$628,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.7}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{98} = 626,000 \text{ 円/㎡}$$

時点修正 標準化補正 地域格差  
 注1 注2 注3

注1：取引事例比較法（別表②）参照

注2：標準化補正：方位（東）+2

注3：

項目	地域格差
街路条件 幅員+2	+2%
交通・接近条件 最寄駅からの接近性-3	-3%
環境条件 社会的環境-1	-1%
行政的条件	
合計	-2%

## 【土地残余法による収益価格】

○標準的画地上に2階建て賃貸共同住宅を想定

土地面積：	250.00 m <sup>2</sup>	建蔽率：	40%	構造：	LS2F
延床面積：	200.00 m <sup>2</sup>	容積率：	100%		
建物価格：	200,000 円/m <sup>2</sup>	×	200.00 m <sup>2</sup>	=	40,000,000 円
1. 総収益		(1) ~ (5) =			7,932,050 円
(1) 年額支払賃料 (管理費含む)	655,000 円	×	12 ヶ月	=	7,860,000 円
(2) その他収入 (駐車場)	0 円	×	12 ヶ月	=	0 円
(3) 貸倒れ準備費及び空室損相当額 (運営収益の控除項目)	7,860,000 円	×	2.0%	=	157,200 円
(4) 敷金の運用益	655,000 円	×	1.0%	=	6,550 円
(5) 礼金の運用益及び償却額	655,000 円	×	34.00%	=	222,700 円
2. 総費用 (必要諸経費等)		(1) ~ (6) =			1,551,000 円
(1) 修繕費 (建物再調達原価の0.5%を計上)	40,000,000 円	×	0.5%	=	200,000 円
(2) 維持管理費 (年額支払賃料の5%を計上)	7,860,000 円	×	5.0%	=	393,000 円
(3) 公租公課 (固定資産税・都市計画税)	土地				推定 538,000 円
	建物				推定 340,000 円
(4) 損害保険料	40,000,000 円	×	0.1%	=	40,000 円
(5) 建物等の取壊し費用の積立金	40,000,000 円	×	0.1%	=	40,000 円
(6) その他費用	なし				0 円

3. 土地・建物に帰属する純収益

$$1-2 = 6,381,050 \text{ 円}$$

4. 建物に帰属する純収益

$$40,000,000 \text{ 円} \times 7.26\% = 2,904,000 \text{ 円}$$

建物期待利回りの査定			
項目	査定	算出根拠	
① 土地還元利回り	4.20%	土地還元利回り (Y-g) : 4.2%	
		割引率 Y : 4.5%	賃料変動率 g : 0.3%
② 建物還元利回り (元利逓増償還率)	7.26%	躯体部分 + 仕上部分 + 設備部分 2.670% + 3.218% + 1.371%	
建 物 関 連			
a : 新築時躯体割合	45.0%	na : 躯体経済的残存耐用年数	30 年
b : 新築時仕上割合	40.0%	nb : 仕上経済的残存耐用年数	18 年
c : 新築時設備割合	15.0%	nc : 設備経済的残存耐用年数	15 年

5. 土地に帰属する純収益

$$3-4 = 3,477,050 \text{ 円}$$

6. 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益

$$3,477,050 \text{ 円} \times 0.9699 = 3,372,391 \text{ 円}$$

7. 土地の収益価格

$$3,372,391 \text{ 円} \div 4.2\% = 80,300,000 \text{ 円}$$

還元利回り  
321,000 円/m<sup>2</sup>

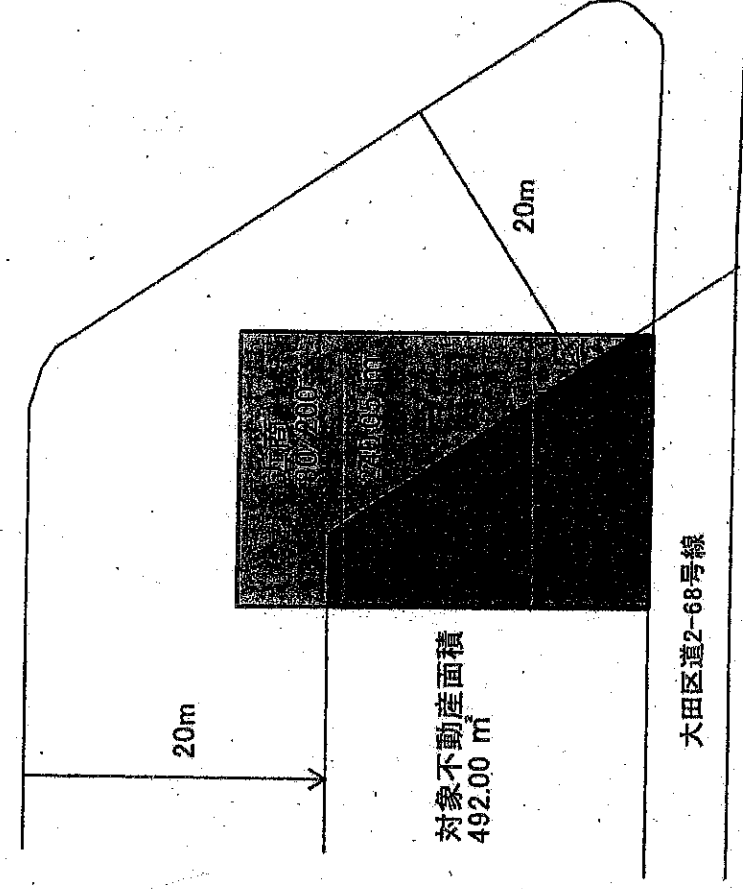
[総収益算定内訳]

階層	床面積 ㎡	有効率 %	有効面積 ㎡	月支払賃料 円/㎡	月支払賃料 円	敷金 戸数	礼金 月数	敷金 円	礼金 円
1	100.00	100%	100.00	3,250	325,000	1	1	325,000	325,000
2	100.00	100%	100.00	3,300	330,000	1	1	330,000	330,000
計	200.00	100%	200.00	3,280	655,000	-	-	655,000	655,000

公路上の規制

近隣地域と同様であるが用途地味が跨るため  
平均控分容積率は48.8%と低くと記載されて  
いるが別表⑤で容積率は100%  
とされている。又床面積は200.00㎡と  
されているがモッコと大工匠建物がたつたので116.11㎡

大田区道主要第44号線



大田区道2-68号線

本件の  
地面積 492.00 m<sup>2</sup> である

主要用途：第1種低層住居専用地域  
 平均控分容積率：64.6%  
 →ただし風致地区内のため40%に制限  
 平均控分容積率：148.8%



〒169-0075  
 東京都新宿区高田馬場1-31-18  
 高田馬場センタービル3階  
 TEL 03-3208-6271 FAX 03-3208-6255

TITLE

東京都大田区田園調布2丁目49番3 容積率査定

S/TITLE

実効容積率査定図

SCALE

1/500