

## 評価額

249,659,000円

【内訳】 土地： 226,654,000 円 (708,000円 / m<sup>2</sup>・234万円 / 坪)  
建物： 23,005,000 円 (105,000円 / m<sup>2</sup>・35万円 / 坪)

## 所在

住所表示	東京都大田区田園調布 丁目 番号
地番	番
家屋番号	

## 対象地の概要

面積	320.00m <sup>2</sup>	セットバック	0.00m <sup>2</sup>
有効面積	320.00m <sup>2</sup>	前面路線価	580,000円 / 2004年
沿線名	東急 東横線	駅名	田園調布駅 321m(直線)
用途地域	第1種低層住居専用地域	建蔽率 / 容積率 (%)	40 / 80
系統連続性	通常道路	形状	整形
接面道路との関係	中間画地(北)	規模	普通
権利	所有権	環境条件	なし
その他の条件	なし	市場性	普通

用途地域：(c)Copyright2008 Land Information Center all rights reserved.

## 対象建物の概要

種類	居宅兼事務所	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
延床面積	220.00m <sup>2</sup>	築年月	平成1年1月 (西暦:1989年1月)

## 備考欄

SAMPLE・SAMPLE・SAMPLE・SAMPLE

作成日：平成17年9月5日

## 土地比準表

項目名 \ 項番	1	2	3	4	5	6
事例	大田-4 公示地	大田-36 公示地	大田-20 公示地	No.30730 三友事例	No.31652 三友事例	No.42544 三友事例
価格(円/㎡)	850,000	639,000	545,000	520,000	495,000	797,000
時点修正(%/100%)	101/100	100/100	101/100	104/100	104/100	103/100
地域格差(千円)	580/660	580/510	580/430	580/440	580/440	580/660
前面路線/事例地路線価						
試算値(円/㎡)	754,439	726,705	742,467	712,872	678,600	721,405
平均(円/㎡)	722,748					
個別格差率(%/100%)	98/100					
個別要因(%)	中間画地(北)(-2.0)					
有効面積(㎡)	320.00					
土地価格(円)	226,654,000					

## 借地権価格

土地価格(円)	借地権割合(%)	借地権価格(円)

## 建物の査定表

再調達原価(円)	残存耐用年数/耐用年数	延床面積(㎡)	建物価格(円)
200,000	18.3年/35年	220.00	23,006,000

## 対象不動産の評価額

土地価格(円)	建物価格(円)	調整率(%)	評価額(円)
226,654,000	23,006,000	100	249,659,000

借地権の場合は、借地権価格となります。

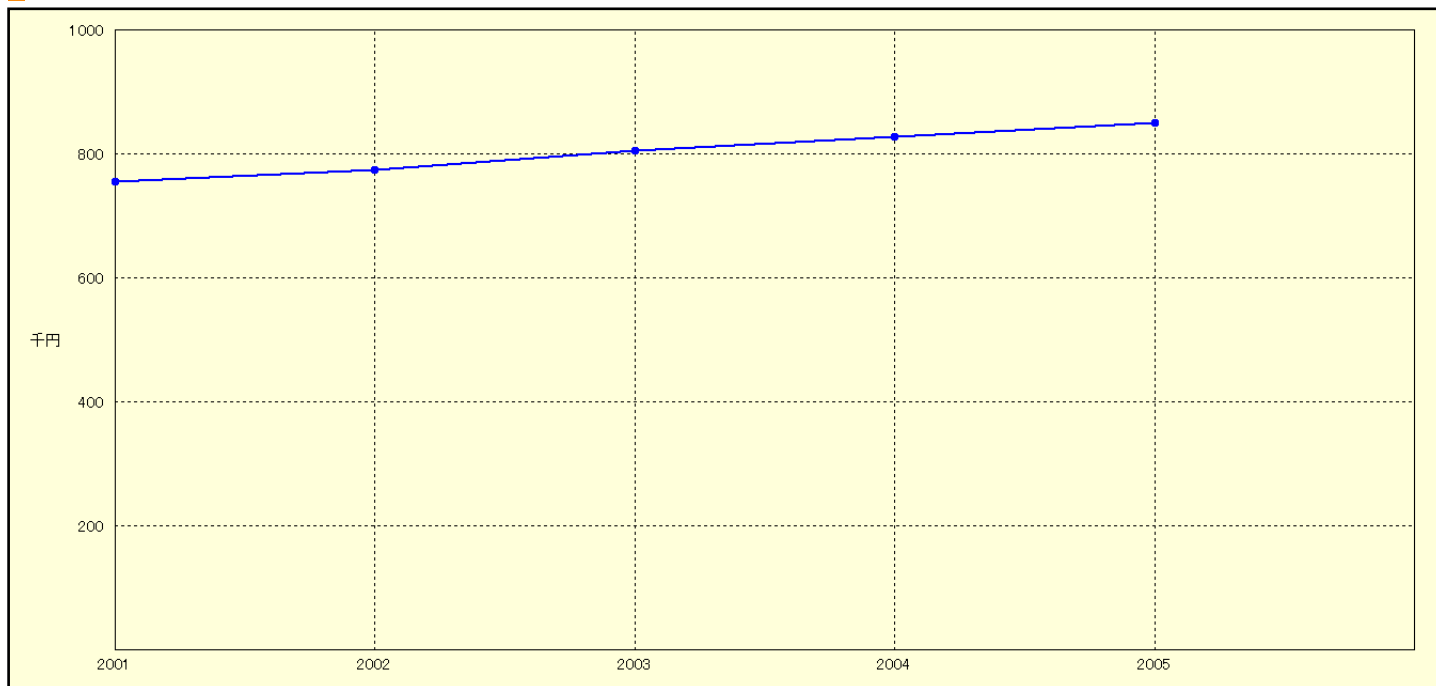
# 土地建物評価レポート

作成日：平成17年9月5日

## 採用した事例地等

出所	番号 時点(年月日)	所在 「住居表示」	価格(円/㎡)	用途地域/建蔽率・容積率/道路幅員 最寄駅/駅までの距離
公示地	大田-4 2005/01	東京都大田区田園調布3丁目2番3 田園調布3-23-15	850,000	1低専/40・80/西7.0m区道 田園調布駅/220m
公示地	大田-36 2005/01	東京都大田区田園調布3丁目4番7 田園調布3-44-3	639,000	1低専/40・80/北東7.0m区道 田園調布駅/840m
公示地	大田-20 2005/01	東京都大田区田園調布2丁目2番26外 田園調布2-24-21	545,000	1低専/50・100/東7.2m区道 多摩川駅/530m
三友事例	No.30730 2002/06	東京都大田区田園調布3 3 2 *	520,000	1低専/40・80/約5m 田園調布駅/750m
三友事例	No.31652 2002/09	東京都大田区田園調布4 6 *	495,000	1低専/40・80/約7m 田園調布駅/700m
三友事例	No.42544 2004/03	東京都大田区田園調布3 3 *	797,000	1低専/40・80/約7m 田園調布駅/250m

## 年度別価格推移グラフ



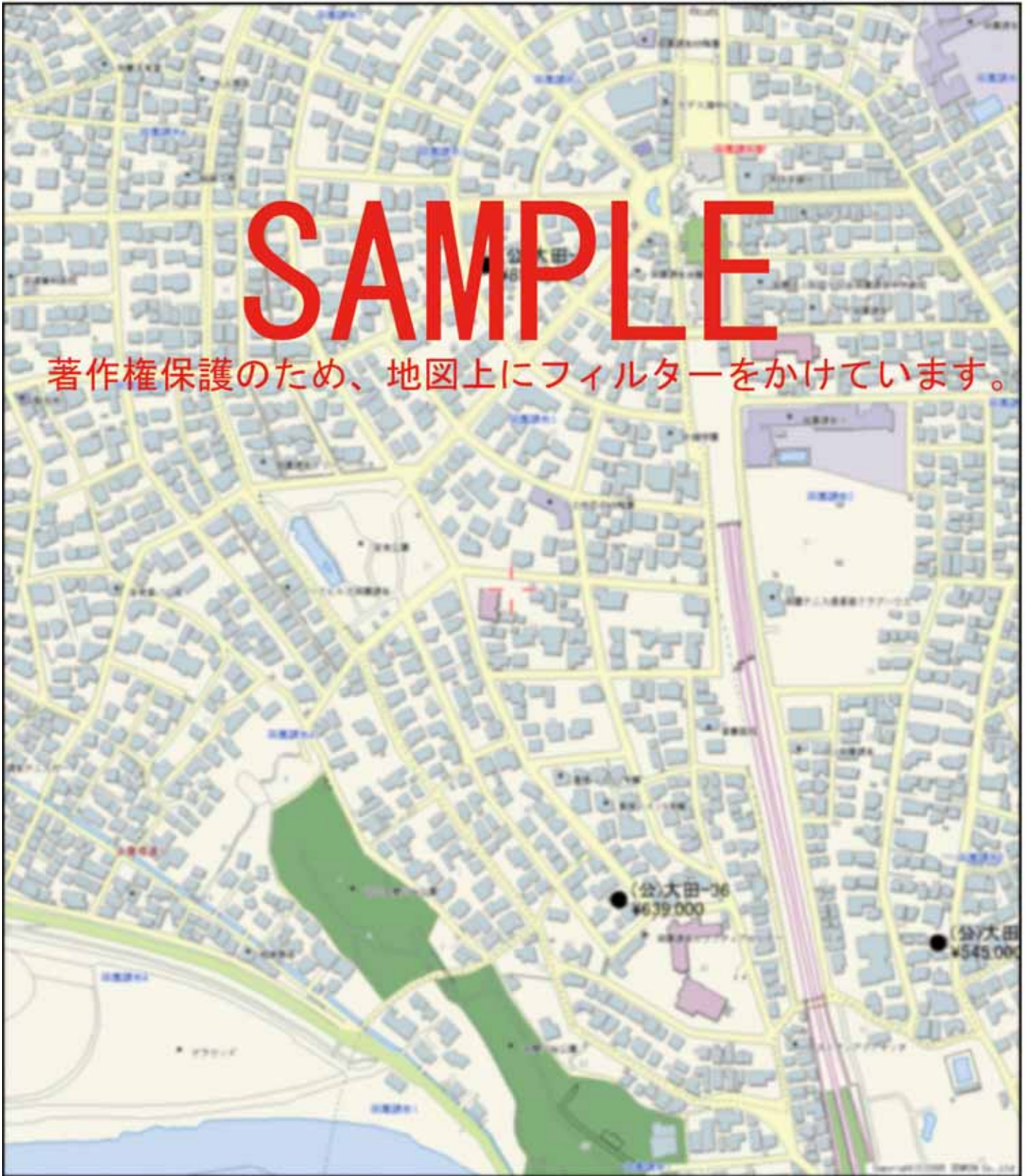
### 地価公示等

大田-4 東京都大田区田園調布3丁目2番3

年/月	2001/01	2002/01	2003/01	2004/01	2005/01
価格(円/㎡)	755,000	774,000	806,000	828,000	850,000
変動率(%)	-	2.5	4.1	2.7	2.7

## 事例プロット図

緯度：35° 35' 27.59" 経度：139° 40' 7.5"



著作権保護のため、地図上にフィルターをかけています。

路線価住宅地図

緯度：35° 35' 27.59" 経度：139° 40' 7.5"



0m 100m

地図画像については、株式会社ゼンリンの許諾を受けております。  
(許諾番号：Z11LD第334号)



Copyright(c) 2000-2004 TAS Co.,Ltd.All rights reserved.