

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社 タイム・アイ
目黒(都) - 1	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 市川 正美

鑑定評価額	351,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	1,140,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	900,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 15 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「住居表示」等		目黒区自由が丘二丁目 1 2 3 番 8 「自由が丘 2 - 1 8 - 2 6」				地積 (㎡)	308 ()	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)	
	1 : 1	住宅 R C 2	中規模以上の一般住宅が多い閑静な住宅地域		北5.4 m 区道	水道、ガス、下水	自由が丘500 m		(60,100)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 35 m、南 80 m、北 25 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 18 m、規模		300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	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 5 . 4 m区道	交通施設	自由が丘駅北西方500 m	法令 1 低専 (60,100) 準防高度(1種) 規制	
	地域要因の将来予測		閑静な優良住宅地域で、格別の変動要因はなく当分の間は現状を維持するものと予測する。							
(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	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 1,150,000 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 573,000 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、目黒区及び隣接区内の住環境良好なブランド力がある閑静な住宅地域。需要者は、富裕層の個人、または敷地分割を行い売却することを前提として購入する不動産業者等。供給がタイトで需要は強含みであるものの、土地の取引価格は、ほぼ上限値に近く、価格の上昇の程度は緩やかであると思料する。取引価格は立地や画地規模等により左右される傾向があるが、需要の中心となる価格は、坪当たり 3 0 0 万円 ~ 4 0 0 万円前後と思料する。									
(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、市場の取引の実態を基に求めた価格で、収益価格は対象不動産が生み出す収益を基に求めた価格である。両価格の査定の際の資料の信頼性は同等と判断した。当該地域の需要者は富裕層の個人が中心であり、ブランド力の高い優良住宅地は、収益よりも居住の快適性及び資産性を重視し取引されることを考慮し、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 目黒 - 6		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 街路 0.0 地 街路 0.0	
	公示価格 1,130,000 円 / ㎡		[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,140,000		標準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
(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 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
(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 ■継続 □新規 前年標準価格 1,120,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	景気は緩やかな回復基調。しかし、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響が日本経済に与える影響に留意する必要がある。				
	- 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				〔 地 域 要 因 〕	閑静な優良住宅地域で、地域要因に格別な変動はない。				
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 目黒 - 6				〔 個別的 要 因 〕	近隣地域の標準的画地と概ね同等で、代替競争関係にある土地と比較して標準的な市場競争力を有する。個別的要因に特段の変動はない。				
	公示価格 1,130,000 円 / ㎡									
変動率		年間 +1.8 %	半年間 +0.9 %							