

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
目黒(都) - 2	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 高木 一博

鑑定評価額	73,800,000 円	1㎡当たりの価格	777,000 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]	600,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		目黒区下目黒三丁目 6 6 3 番 1 1 「下目黒 3 - 5 - 2 2 」				地積 (㎡)	95 ()	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 中専 (60,200) 準防 高度(2種最高17m) (その他)		
	1 : 2.5	住宅 S 4	中小規模一般住宅、アパ ートが混在する住宅地域		北西4.9 m 区道	水道、 ガス、 下水	目黒760 m		(70,196)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 10 m、南 10 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 6 m、 奥行 約 15 m、		規模 90 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、 4 . 9 m区道		交通	目黒駅南西方760 m		法令	1 中専 (70,196) 準防 高度(2種最高17m)	
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測した。									
(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 816,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 666,000 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、目黒区及び隣接する渋谷区・品川区内の住宅地域である。需要者は、都心等に勤務するサラリーマン世帯が中心である。近年は、敷地の細分化により総額を抑えた建売住宅の取引も見られるものの、富裕層による中規模程度の土地取引や不動産業者等によるマンション敷地の取得も見られる。画地規模によるものの、中心となる価格帯は総額 5 千万円 ~ 1 億円程度である。										
(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、自己利用目的の住宅用地を中心とした規範性の認められる取引事例から求めており、信頼性が高いと判断される。また、対象基準地は一般住宅を中心とする住宅地域に存しており快適性が重視されることから、このような地域では収益価格がやや低位に試算される傾向がある。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、類似性の高い公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 目黒 - 17		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 街路 0.0	地 街路 +1.0	
							準 交通 0.0		域 交通 -5.0		
							化 環境 0.0		要 環境 +12.0		
	公示価格 796,000 円 / ㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [105.3]	[101.0] 100	775,000	補 画地 0.0	因 行政 -2.0		
								正 行政 0.0	その他 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 目黒(都) - 5		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 街路 0.0	地 街路 -1.0	
							準 交通 0.0		域 交通 -1.0		
							化 環境 0.0		要 環境 +12.0		
	前年指定基準地の価格 818,000 円 / ㎡		[102.2] 100	100 [101.0]	100 [107.6]	[101.0] 100	777,000	補 画地 +1.0	因 行政 -2.0		
								正 行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対年ら 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 752,000 円 / ㎡ - 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 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響は落ち着きを見せており、都心に近い目黒区内の土地需要は安定的である。					
					〔地域 要因〕	利便性及び住環境が良好な住宅地域であり、安定的な需要が認められることから地価は上昇傾向で推移している。					
					〔個別的要 因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +3.3 % 半年間 %										