

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市コンサルティング
目黒(都)-3	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 笠井 真由美
鑑定評価額	215,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	765,000 円/m ²

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 1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 27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		目黒区碑文谷一丁目7番23 「碑文谷1-12-20」				地積 (㎡)	281 ()	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 住居 (60, 200) 準防 高度(2種最高17m)				
	台形 1:1	共同住宅 R C 4		中低層共同住宅、一 般住宅が建ち並ぶ住 宅地域		北西11m区道	水道、 ガス、 下水	学芸大学 1.2km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 10 m、西 100 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	中低層共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模				300 ㎡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	1 1 m区道	交通 施設	学芸大学駅 南東方1.2km		法令 規制 1 住居 (70, 200) 準防 高度(2種最高17m)			
	地域要因の 将来予測	中低層の共同住宅を中心とする熟成した既成住宅地域であり、価格形成に影響を与える特段の変動要因も見られないこ とから、当面は現状を維持するものと予測する。												
(3)	最有効使用の判定		中低層共同住宅地					(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		800,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		556,000 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南部の居住環境の比較的良好な住宅地域である。当該地域は最寄り駅からやや距離があるものの、 居住環境が良好なことから需要は根強く、個人投資家や開発業者、エンドユーザー等画地規模に応じて広範な需要が認 められる。対象地に対する典型的な需要者は自己使用を前提に共同住宅の経営も視野に入れた個人や収益獲得を目的と する不動産業者で、土地は規模により総額が異なるものの中心的な土地価格帯は2億円から2.5億円程度である。												
(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、対象地と規模の類似する取引事例を採用し、収益性や投資採算性をも内包した取引価格に基づいて試算し ており、実証性・規範性が高い。また、当該地域は収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域である。よって、鑑 定評価額の決定に当たっては、当該地域の特性も踏まえ、実証性・規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考 量して、さらに指定基準地等との検討も行って、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 目黒-13		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-4.5 +2.5 +12.0 -2.5 0.0	
	公示価格 807,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [101.0]	100 [106.9]	[100.0] 100	759,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	-5.5 +7.0 +10.0 -2.5 0.0	
(9) 指定 基準 地 の 検 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 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-5.5 +7.0 +10.0 -2.5 0.0	
	前年指定基準地の価格 818,000 円/㎡		[102.2] 100	100 [101.0]	100 [108.4]	[100.0] 100	764,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	-5.5 +7.0 +10.0 -2.5 0.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 745,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		新型コロナウイルスの影響から目黒区の人口は微減が続いていたが最近 は回復傾向にある。目黒区内の不動産需要は底堅く価格は 回復基調にある。						
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]		駅からやや距離があるもののバスの本数は多く、住環境も良 好なことから住宅需要は根強い。						
	変動率 年間 +2.7 % 半年間 %					[個別的 要 因]		規模がやや大きく取引総額が高いため、需要者は富裕層や不 動産業者等に限定される傾向がある。なお、個別的要因に特 段の変動はない。						