

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日提出

目黒(都)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本アプレイザルファーム	
目黒(都)-4	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士	戸谷 涼賀
鑑定評価額		114,000,000 円		1㎡当たりの価格	865,000 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 1日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	690,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24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		目黒区碑文谷六丁目125番8「碑文谷6-8-12」				地積 (㎡)	132 ()	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 (60, 150) 準防高度(1種)			
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が多い既成住宅地域		西5.2m区道	水道、ガス、下水	学芸大学 500m		(その他) (70, 150)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 30 m、北 65 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 14 m、規模 140 ㎡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	基準方位：北 5.2 m区道	交通施設	学芸大学駅 南西方500m	法令規制	1 低専 (70, 150) 準防高度(1種)		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、地域内には格別の変動要因はないため、当分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	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 885,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 536,000 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、目黒区及び隣接区のうち東急各線沿線の低層住宅地域である。需要者の中心は、2次取得者層で、都心部へ通勤する高所得水準の勤労者が多い。目黒区内のみならず周辺区からの転入者も多く見られる。市場の需給動向は、大規模な金融緩和と政策が維持されるなか、引き続き安定している。良好な住環境が維持された旧来からの低層住宅地に対する需要は、底堅い。市場の中心価格帯は、新築建売住宅で総額 8 千万～1 億円程度となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性よりも居住の利便性、快適性及び安全性を重視する低層住宅地域に属しており、土地利用形態は自用のものが大部分を占めている。取引事例については類似地域において規範性を有する事例を多数収集できた一方、賃貸事例については旧来からの地主により供給されたものが多く見られた。したがって、本件では比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらには類似の標準地及び指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 目黒-1		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	0.0	地域要因	街路	+0.2
	公示価格 830,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [100.0]	100 [99.1]	[102.0] 100	862,000		交通	0.0		交通	-3.4
(9) 指定からの検討	指定基準地番号 目黒(都)-1		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	環境	0.0	地域要因	環境	+5.0
	前年指定基準地の価格 1,120,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [100.0]	100 [134.2]	[102.0] 100	867,000		画地	0.0		行政	-2.5
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 850,000 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気に持ち直しの動きがみられ、大規模な金融緩和と政策が維持されるなか、低層住宅地の取引は、力強さを欠くものの回復基調にある。							
	-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] 良好な住環境が維持された閑静な住宅地域で、景気に持ち直しの動きがみられるなか、低層住宅地に対する需要は回復基調にある。							
	変動率 年間 +1.8 % 半年間 %					[個別的要因] 標準的画地の価格形成要因と比較して上記の個別的要因がある。なお、格別の変動要因はなく、近隣地域内における競争力は中位。							