

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉野不動産鑑定士事務所
目黒(都) - 5	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 吉野 宜秀

鑑定評価額	170,000,000 円	1㎡当たりの価格	836,000 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]	660,000 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		目黒区祐天寺一丁目2 1 5 3 番2 2 「祐天寺1 - 2 5 - 4」				地積 (㎡)	203 ()	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) (その他)				
	1 : 1.5	住宅 L S 2	一般住宅、共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域		北東4.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	祐天寺400 m		(70,150)				
(2)近隣 地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 20 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 12 m、奥行 約 17 m、		規模 200 ㎡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 4 . 5 m区道		交通 施設	祐天寺駅北東方400 m		法令 規制	1 低専 (70,150) 準防 高度(1種)			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測される。											
(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 +1.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 857,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 555,000 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、主として東急東横線「中目黒」駅～「自由が丘」駅沿線に所在する住宅地域。主な需要者は高額所得者層を中心に不動産業者等も想定される。東横線沿線の住宅地は人気が高く、景気悪化の影響を受けているが一定の需要はある。また、物件供給が極めて限定的であることから、優良物件では高値取引となる場合も見受けられる。中心価格帯としては、対象基準地と同程度の画地規模で8 0万円～9 0万円 / ㎡程度、総額1 . 7億円前後と把握される。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域は、最寄駅から近いことから共同住宅も見受けられるものの、従来から中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域として成熟しており、収益性よりも居住の快適性のほうが重視される地域である。したがって、自用目的での取引が支配的な地域であることから、本件では市場実勢を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8)公規 価示 標準 格し をた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 目黒 - 12		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 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 その他 0.0		
	公示価格 827,000 円 / ㎡		[101.1] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	836,000						
(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 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(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 818,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	ウクライナ情勢によるエネルギー、食料品等の価格高騰と円安の進行に伴うコスト高による物価上昇が続いている。							
	- 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 目黒 - 12 公示価格 827,000 円 / ㎡					〔地域 要因〕	コロナ禍の影響を受けつつも、祐天寺駅の改良及び駅ビルの完成に伴い需要は回復基調となっている。						
							〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 +1.1 %										