

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	イシイ不動産鑑定事務所
目黒(都) - 8	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 石井 栄洋

鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	792,000 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3日	(6)路線価	[令和4年1月]	620,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和4年6月25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		目黒区東が丘二丁目16番45 「東が丘2-13-20」				地積 (㎡)	128	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	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い 住宅地域		西5 m 区道	水道、 ガス、 下水	駒沢大学600 m		(70,150)				
(2)近隣地域	範囲	東 15 m、西 20 m、南 40 m、北 70 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 12 m、		規模 130 ㎡程度、		形状 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 m区道		交通施設	駒沢大学駅南東方600 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		低層の戸建住宅を中心とした閑静な住宅地であり、地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。										
(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 +2.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 870,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 530,000 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、目黒区及び世田谷区内の東急田園都市線沿線に所在する低層一般住宅が標準的使用と認められる圏域である。主たる需要者は、目黒区内外の富裕層や高所得者層の買替が中心である。当該地域は閑静な住環境や交通利便性から住宅需要は堅調であり、価格は強含みで推移している。画地規模により総額は様々であるが、市場の中心価格帯は、土地建物総額で1億前半～2億円程度が需要の中心となっている。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域は、戸建住宅を中心とした住宅地域であるが、自己居住目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性等の住環境が重視されて取引がなされている。比準価格は市場性を反映した実証的な価格であり規範性は高い。収益価格は地域特性等から元本価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に求められた。よって、本件では比準価格を中心に、収益価格は参考に留め、指定基準地等との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 - 32		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 交通 化環境 補画地 正行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -2.0 +6.0 0.0 0.0
	公示価格 820,000 円 / ㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[102.0] 100	798,000		798,000				
(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	標準街路 交通 化環境 補画地 正行政 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	-2.0 +2.0 +6.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 818,000 円 / ㎡		[102.2] 100	100 [101.0]	100 [106.0]	[102.0] 100	796,000		796,000				
(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 769,000 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 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	〈一般的 要因〉 〈地域 要因〉 〈個別的 要因〉	新型コロナウイルスによる不透明感は依然として残るが、ワクチン接種の進捗に伴いコロナ後に向けた新たなフェーズに向かいつつある。							
	駒沢公園、大学、高度医療機関などに隣接する住環境良好な低層住宅地で、底堅い住宅需要が認められる。												
	価格形成要因に特段の変化はない。												
	変動率 年間 +3.0 % 半年間 %												