

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ノリ・バリュエーション・パートナーズ株式会社
目黒(都) - 9	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 竹内 清訓

鑑定評価額	56,100,000 円	1㎡当たりの価格	738,000 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] 路線価又は倍率	580,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月27日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		目黒区原町一丁目1 2 1 6 番 4 4 「原町1－2 3－6」				②地積 (㎡)	(76)	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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) (その他)		
	1：1.5	住宅 W 2	戸建住宅、アパート等が混在する住宅地域	南6 m 区道	水道、 ガス、 下水	西小山450 m		(70,200)		
(2)近隣地域	①範囲	東 60 m、西 150 m、南 20 m、北 20 m			②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 6 m、奥行 約 13 m、規模 80 m程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 特にない。		街路 基準方位 北 6 m区道	交通 施設	西小山駅北西方450 m		法令 規制	1 住居 (70,200) 準防 高度(2種最高17m)	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、アパート等が混在する住宅地域として、当面現状のまま推移すると予測する。								
(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 +5.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 787,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 637,000 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、目黒区南部を中心に東急目黒線沿線等の各駅から徒歩圏の低層住宅地域である。需要者は、都心へ通勤する個人を中心として、収益物件を取得する投資家、規模の纏まった画地では分譲業者も見られる。居住環境、生活利便性が良好なため、需要は堅調に推移している。規模によるが、中心価格帯は土地で5, 0 0 0万円～8, 0 0 0万円程度、新築建売で7, 0 0 0万円～1億円程度が多い。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、居住環境が良好な低層住宅地域に位置している。共同住宅等の収益目的の取引も見受けられるが、需要者は快適性や利便性を重視する自用目的の取引が中心となる地域であり、取引市場の動向が重視されることから、市場の実態を反映した比準価格が、収益価格よりも説得力を有する。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 目黒 — 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 -1.0 要 環境 -4.0 因 行政 -2.0 その他 0.0	
	公示価格 664,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [105.0]	100 [91.3]	[105.0] 100	735,000				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 目黒(都) — 5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 +1.0 要 環境 +23.0 因 行政 -3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 818,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [101.0]	100 [118.1]	[105.0] 100	736,000				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 723,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 新型コロナの終息時期は不透明であるが、ワクチン接種の進捗や経済活動の正常化を見据えて、住宅需要は総じて堅調に推移している。					
	①－2 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〕 都心へのアクセスが良好な住宅地として、地域要因に大きな変動は見られない。地価水準は堅調に推移している。				
							〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。			
	②変動率	年間 +2.1 %	半年間 %							