

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	64,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	844,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	640,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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		目黒区原町一丁目 1 2 1 6 番 4 4 「原町 1 - 2 3 - 6」				地積 (㎡)	76 ()	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) (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	範囲	東 60 m、西 150 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 13 m、規模 80 ㎡程度、形状 長方形											
	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)					
	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 890,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 681,000 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6,000万円～8,000万円程度、新築建売で8,000万円～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 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号 目黒	標準地 - 4	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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -1.0 -4.0 -2.0 0.0
	公示価格 737,000 円 / ㎡		[104.8] 100	100 [105.0]	100 [91.3]	[105.0] 100	846,000							
(9) 指か 定ら 基の 準 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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	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	-2.0 +1.0 +24.0 -3.0 0.0
	前年指定基準地の価格 880,000 円 / ㎡		[109.7] 100	100 [101.0]	100 [119.1]	[105.0] 100	843,000							
(10) 対年 象標 の基 準地 格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 775,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	目黒区の直近の取引件数、建築着工戸数は減少しているが、旺盛な需要から取引価格は上昇基調が継続している。								
	- 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 - 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。								
	変動率	年間	+8.9 %		半年間	%	〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。						