

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アソート総合事務所
目黒(都) - 5	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 樋口 典子

鑑定評価額	196,000,000 円	1㎡当たりの価格	965,000 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]	730,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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 特にない		街 基準方位北 4 . 5 m区道	交通	祐天寺駅北東方400 m		法令	1 低専 (70,150) 準防 高度(1種)	
		事項		路	施設			規制	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 1,010,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 697,000 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～「学芸大学」駅沿線に所在する住宅地域。主な需要層は、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従来から住宅地としての人気が高く、需要は堅調である。5 0 坪以上の住宅地であれば細分化される傾向が強く、近年は建売住宅も多くなっている。土地の中心価格帯としては、対象基準地と同程度の画地規模で3 5 0 万円 / 坪前後、総額 1 . 5 億円～2 億円程度と把握される。									
(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、最寄駅である「祐天寺」駅より徒歩圏である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、自己居住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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 目黒 - 12							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格 912,000 円 / ㎡	[105.8] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	965,000	補 画地 +1.0	要 環境 0.0		
							正 行政 0.0	因 行政 0.0		
							その他 0.0	その他 0.0		
(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 街路	地 街路	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			準 交通	域 交通	
							補 画地	要 環境		
							正 行政	因 行政		
							その他	その他		
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 880,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	国内景気は経済活動の正常化により持ち直しているが、内需主導の成長軌道に乗れず足踏み状態となっている。				
	- 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				〔 地 域 要 因 〕	渋谷に近い立地条件及び良好な住環境により従来から人気の高い住宅地であり、引き続き地価は上昇傾向で推移している。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 目黒 - 12				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 912,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +9.7 %	半年間 +5.8 %							