

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	特にない		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ぶ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) 最も有効使用の判定	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 1,140,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 763,000 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～4 2 0 万円 / 坪、総額2 億円～2. 5 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ぶ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) 公規価示準格価と格しをた	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	標準化補正	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 目黒 - 12												
	公示価格 1,030,000 円 / ㎡		[106.8] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	1,100,000						
(9) 指か定ら基の準換地討	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	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
	円 / ㎡												
(10) 対年ら象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 965,000 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 目黒 - 12 公示価格 1,030,000 円 / ㎡ 変動率 年間 +14.0 % 半年間 +6.8 %				価格変動要因	(一般的要因)	国内景気は緩やかな回復が続いているものの、回復の勢いは物価高騰などにより徐々に弱まっている。						
						(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住宅地としての人気は底堅いものがあり、地価の上昇傾向が続いている。						
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						