

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	星野不動産鑑定事務所
目黒(都)-7	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 星野 與四峰
鑑定評価額	154,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	957,000 円/m ²	

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]	740,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		目黒区緑が丘二丁目2501番13 「緑が丘2-3-2」				地積 (㎡)	161 ()	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)			
	1:1.5	住宅 S3		中小規模の一般住宅 、 アパート等が多い 住宅地域		東6.2m区道	水道、 ガス、 下水	緑が丘 600m		(その他) (70, 150)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 120 m、西 70 m、南 120 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 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	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 6.2m区道		交通 施設	緑が丘駅 北西方600m		法令 規制	1 低専 高度(1種) (70, 150) 準防	
	地域要因の 将来予測		近隣地域は、人気のある自由が丘駅まで徒歩で約10分という立地の良さ、三駅へ徒歩可能という利便性の故に土地の 需要は高い。細分化も認められ、今後も底堅い需要を維持していく可能性が高い。										
(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		1,000,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		583,000 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、大田区、世田谷区等の東急線沿線の徒歩圏内の住宅地域である。需要者は、主として自用の戸 建住宅、分譲共同住宅を求める平均以上の所得を有する個人等である。総額を抑えるための、細分化も見られる。住環 境の良い住宅街にもかかわらず、人気のある自由が丘駅周辺への徒歩圏内にあり、利便性も高く、土地の需要は高い。 市場の中心価格帯は土地単価で90万円/㎡～115万円/㎡である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地の周辺には共同住宅等の収益物件も見られ、自用物件と混在している。しかし、全体としては土地価格に見 合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。自用目的が主で収益性より快適性・利便性が重 視される住宅地域であるので、指定基準地等との検討を踏まえ、実証性のある比準価格を重視し、収益価格を関連づけ て、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 価格 とし 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 -0.2 交通 +2.0 環境 +7.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 目黒-5		公示価格 953,000 円/㎡	[104.8] 100	100 [101.0]	100 [105.7]	[102.0] 100	954,000					
(9) 指定 から の 検 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 -2.0 交通 +2.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	目黒(都)-5 前年指定基準地の価格 880,000 円/㎡		[109.7] 100	100 [101.0]	100 [102.0]	100	956,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 885,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]	円安下の物価高による金利上昇圧力がある中で景気動向指数 は下方への局面変化を示しており、個人消費の回復策が急務 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 代表標準地 標準地 標準地番号 標準地 公示価格 円/㎡						[地 域 要因]	住環境は良好かつ生活利便性が高く、自由が丘駅へも徒歩圏 内。緑小通り沿いを中心に中規模戸建住宅、高級マンション 等が見られる。					
	変動率 年間 +8.1 % 半年間 %							[個別的 要因]	価格形成要因に特段の変動はない。				