

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井不動産リアルティ株式会社
目黒(都) - 2	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 筒井 知子

鑑定評価額	85,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	896,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	670,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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		目黒区下目黒三丁目 6 6 3 番 1 1 「下目黒 3 - 5 - 2 2」				地積 (㎡)	(95)	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 中専 (60,200) 準防 高度(2種最高17m) (その他)			
	1 : 2.5	住宅 S 4	中小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域		北西4.9 m 区道	水道、 ガス、 下水	目黒760 m		(70,196)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 10 m、南 10 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 6 m、奥行 約 15 m、規模 90 m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、 4 . 9 m区道	交通施設	目黒駅南西方760 m	法令規制	1 中専 (70,196) 準防 高度(2種最高17m)		
	地域要因の将来予測	一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域である。住宅地としての熟成度は高く、今後も現在の環境を維持していくものと予測する。										
(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			+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		947,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格		732,000 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、目黒区及び隣接区内の J R 山手線、各私鉄沿線に位置する戸建住宅及び共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者は、自用の住宅を求めるエンドユーザーが中心で、規模の大きな画地については建売業者等による取引も見られる。利便性と住環境を兼ね備えた住宅地域であることから、需要は安定しており、地価は上昇傾向にある。中心価格帯は規模等の個性性によるところが大きい、概ね坪 2 8 0 万円 ~ 3 5 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とする住宅地域である。賃貸住宅の建築等を前提とした投資目的での取引もみられるものの、住環境を重視した自己利用目的の取引及び不動産業者の用地仕入の取引が中心であることから、収益価格の説得力はやや弱い。したがって、実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等の価格との検討を踏まえ、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	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	+1.0
	標準地番号	- 17							準 交通	0.0	域 交通	-5.0
	公示価格	881,000 円 / ㎡	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [104.4]	[101.0] 100	893,000		化 環境	0.0	要 環境	+11.0
(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	補 画地	0.0	因 行政	-2.0
	目黒(都)	- 5							正 行政	0.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格	880,000 円 / ㎡	[109.7] 100	100 [101.0]	100 [107.6]	[101.0] 100	897,000		その他	0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 820,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	金融政策の動向に留意する必要があるが、都心の優良物件に対する需要は依然として強含みであり、地価は上昇傾向が継続している。						
	- 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				(地 域 要 因)	戸建住宅及び共同住宅が建ち並ぶ利便性の良好な住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。						
	代表標準地	標準地			(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	-										
	公示価格	円 / ㎡										
	変動率	年間 +9.3 %	半年間 %									