

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | イシイ不動産鑑定事務所  |
| 目黒(都) - 8 | 東京都 | 区部第 6  | 氏名  | 不動産鑑定士 石井 栄洋 |

|       |               |           |               |
|-------|---------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 117,000,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 911,000 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 1 日 | (6) 路線価 | [ 令和 6 年1月] | 690,000 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)<br>基準地                  | 所在及び地番並びに「住居表示」等  |   | 目黒区東が丘二丁目 1 6 番 4 5<br>「東が丘 2 - 1 3 - 2 0」 |                    |   |  | 地積 (㎡)             | 128 ( ) | 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   | 住宅 W 2  | 中規模の一般住宅が多い住宅地域                            |                    | 西 5 m 区道  | 水道、ガス、下水   | 駒沢大学 600 m         |         | (70, 150)                      |                          |  |  |  |
| (2)<br>近隣地域                 | 範囲  | 東 15 m、西 20 m、南 40 m、北 70 m                                 |  |                    |   | 標準的使用  | 低層住宅地              |         |                                |                          |  |  |  |
|                             | 標準的画地の形状等   |   | 間口 約 11 m、奥行 約 12 m、規模 130 ㎡程度、形状 正方形      |                    |   |  |                    |         |                                |                          |  |  |  |
|                             | 地域的特性   | 特記事項<br>特記すべき事項はない。   |  | 街路<br>基準方位北、5 m 区道 |   | 交通施設   | 駒沢大学駅南東方 600 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   | 低層の戸建住宅を中心とした閑静な住宅地であり、地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。 |  |                    |   |  |                    |         |                                |                          |  |  |  |
| (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 +2.0 |                                |                          |  |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格 1,010,000 円 / ㎡  |  |                    |   |  |                    |         |                                |                          |  |  |  |
|                             | 収益還元法   | 収益価格 617,000 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、目黒区及び世田谷区内の東急田園都市線や東急東横線沿線に所在する低層一般住宅が標準的使用と認められる圏域である。主たる需要者は、目黒区内外の富裕層や高所得者層の買替が中心である。当該地域は閑静な住環境や交通利便性から住宅需要は堅調である一方、供給は限定的で価格は強含みで推移している。画地規模により総額は様々であるが、市場の中心価格帯は、土地建物総額で 1 億前半～ 2 億円程度が需要の中心となっている。 |   |  |                    |   |  |                    |         |                                |                          |  |  |  |
| (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、戸建住宅を中心とした住宅地域であるが、自己居住目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性等の住環境が重視されて取引がなされている。比準価格は市場性を反映した実証的な価格であり規範性は高い。収益価格は地域特性等から元本価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に求められた。よって、本件では比準価格を中心に、収益価格は参考に留め、指定基準地等との均衡にも留意して、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   | 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 +2.0                |  |  |  |
|                             | 標準地番号   |   |  |                    |   |  | 標準 交通 0.0          |         | 域 交通 -2.0                      |                          |  |  |  |
|                             | 目黒  | - 32  |  |                    |   |  | 化 環境 0.0           |         | 要 環境 +6.0                      |                          |  |  |  |
|                             | 公示価格  |   | [104.5]                                    | 100                | 100   | [102.0]  | 補 画地 0.0           |         | 因 行政 0.0                       |                          |  |  |  |
|                             | 902,000 円 / ㎡   |   | 100  | [100.0]            | [106.0]   | 100  | 907,000            |         | 正 行政 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 0.0                      | 地 街路 -2.0                |  |  |  |
|                             | 目黒 (都)  | - 5   |  |                    |   |  | 標準 交通 0.0          |         | 域 交通 +2.0                      |                          |  |  |  |
|                             |   |   |  |                    |   |  | 化 環境 0.0           |         | 要 環境 +7.0                      |                          |  |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格  |   | [109.7]                                    | 100                | 100   | [102.0]  | 補 画地 +1.0          |         | 因 行政 0.0                       |                          |  |  |  |
|                             | 880,000 円 / ㎡   |   | 100  | [101.0]            | [107.0]   | 100  | 911,000            |         | 正 行政 0.0                       | 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 834,000 円 / ㎡   |   |  | 価格変動状況<br>形成要因     | 〈一般的要因〉<br>日銀の金融緩和等による資産価格の上昇は継続中であるが、物価や金利動向に注視が必要である。 |  |                    |         |                                |                          |  |  |  |
|                             | - 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〉<br>駒沢公園、大学、高度医療機関などに隣接する住環境良好な低層住宅地で、底堅い住宅需要が認められる。 |                    |         |                                |                          |  |  |  |
|                             | 代表標準地   | 標準地   |  |                    |   |  |                    |         |                                |                          |  |  |  |
|                             | 標準地番号   |   |  |                    |   |  |                    |         |                                |                          |  |  |  |
|                             | 公示価格 円 / ㎡  |   |  |                    |   |  |                    |         |                                |                          |  |  |  |
| 変動率                         | 年間 +9.2 %   | 半年間 %   |  |                    |   |  |                    |         |                                |                          |  |  |  |