

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 大地不動産鑑定事務所
目黒(都) - 1	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 大地 克巳

鑑定評価額	413,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	1,340,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年1月]	1,020,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格			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) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		目黒区自由が丘二丁目 1 2 3 番 8 「自由が丘 2 - 1 8 - 2 6」				地積 (㎡)	308 ()	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 (50,100) 準防 高度(1種) (その他)	
	1 : 1	住宅 R C 2	中規模以上の一般住宅が 多い閑静な住宅地域		北5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	自由が丘500 m		(60,100)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 35 m、南 80 m、北 25 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 18 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街 基準方位 北 5 . 4 m区道	交通 自由が丘駅北西方500 m	法令 1 低専 (60,100) 高度(1種)				
		事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	低層の中規模戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、格別の変動要因はなく当分の間は現状を維持するものと予測する。								
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 1,410,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 653,000 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居住環境が良好な閑静な住宅地域である。主たる需要者は、高額所得層や敷地分割を行い戸建分譲を前提として購入する不動産業者等である。目黒区内でも旧来から名声の高い高級住宅地であり供給が少なく稀少性が認められるため地価は上昇傾向である。取引価格は立地や画地規模等により左右される傾向があるが、需要の中心となる価格は、坪当たり 4 5 0 万円 ~ 5 5 0 万円前後と史料する。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、市場の取引の実態を基に求めた価格で、価格水準高位の住宅地に所在する事例より適切に試算された。収益価格は低層共同住宅を想定したが、投資採算性に合う賃貸用建物の建設が困難なことから収益価格は低位に求められた。主たる需要者である個人は、収益性よりも居住の快適性や利便性を基準として価格決定する傾向が強く収益価格の信頼性は劣る。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考として、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 0.0
	標準地番号 目黒	- 6							準 交通 0.0	域 交通 0.0
	公示価格		[104.7]	100	100	[100.0]	1,340,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0
	1,280,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[100.0]	100		補 画地 0.0	因 行政 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
		-							準 交通	域 交通
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]			化 環境	要 環境
	円 / ㎡		100	[]	[]	100		補 行政	因 行政	
(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 1,200,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)		目黒区の人口は横ばいからやや上昇傾向である。土地取引件数は増加傾向で推移している。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 目黒 - 6 公示価格 1,280,000 円 / ㎡				(地 域 要 因)		閑静な優良住宅地域で、富裕層を中心に需要は底堅く推移している。			
	変動率 年間 +11.7 % 半年間 +4.7 %				(個別的 要 因)		個別的要因に特段の変動はない。			