

鑑 定 評 価 書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出
目黒(都)-3 宅地-1

| | | | | | |
|---------|-----|---------------|----------|------------------|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社日本アプレイザルファーム | |
| 目黒(都)-3 | 東京都 | 区部第6 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 戸谷 涼賀 |
| 鑑定評価額 | | 280,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | | 995,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|------------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 7年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 2日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月] | 740,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 25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 | | 目黒区碑文谷一丁目7番23 「碑文谷1-12-20」 | | | | 地積 (㎡) | 281 () | 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 住居 (60, 200) 準防 高度(2種最高17m) | | | |
| | 台形 1:1 | 共同住宅 R C 4 | | 中低層共同住宅、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | | 北西11m区道 | 水道、 ガス、 下水 | 学芸大学 1.2km | | (その他) (70, 200) | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 10 m、西 100 m、南 20 m、北 30 m | | | | | | 標準的使用 | 中低層共同住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 | | 300 ㎡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 | 1 1 m区道 | 交通 施設 | 学芸大学駅 南東方1.2km | 法令 規制 | 1 住居 (70, 200) 準防 高度(2種最高17m) | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | | 中低層共同住宅、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域内には格別の変動要因はないため、当分は現状を維持するものと予測する。 | | | | | | | | | | |
| (3) 最も有効使用の判定 | 中低層共同住宅地 | | | | | | (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 | | 1,060,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | | 729,000 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、目黒区及び隣接区のうち鉄道各線沿線の中低層住宅地域である。需要者の中心は、個人投資家や不動産事業法人で、加えて資金力豊富な自用目的の個人の参入も見込まれる。市場の需給動向は、緩和的金融環境などを背景に安定して推移している。良好な住環境が維持された中低層住宅地に対する需要は、引き続き堅調である。取引価格は、立地条件など個別の取引毎にばらつきが見られるため、中心価格帯を正確に把握することは困難である。 | | | | | | | | | | | | |
| (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、中低層共同住宅、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、土地利用形態は賃貸用の中低層共同住宅が多い。取引事例及び賃貸事例のいずれも類似地域において価格牽連関係が認められる事例を多数収集できた。収益還元法で採用した諸元については価格時点における賃貸事業リスクを十分に考慮した。したがって、本件では、比準価格を標準に収益価格を参酌し、さらには類似の標準地及び指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 目黒-13 | 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 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | -4.0 +3.0 +11.0 -3.0 0.0 |
| | 公示価格 1,000,000 円/㎡ | | [106.8] 100 | 100 [101.0] | 100 [106.5] | [100.0] 100 | 993,000 | | | | | | |
| (9) 指定からの 基準地検討 | 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 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | -5.0 +7.0 +11.0 -3.0 0.0 |
| | 目黒(都)-5 前年指定基準地の価格 965,000 円/㎡ | | [114.0] 100 | 100 [101.0] | 100 [109.4] | [100.0] 100 | 996,000 | | | | | | |
| (10) 対象年の 基準価格等 の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | 価格 変動 状況 の 要 因 | 景気が緩やかな回復基調にあるなかで、緩和的金融環境などを背景に、中低層共同住宅地に対する需要は、堅調に推移している。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 880,000 円/㎡ | | | | 人気の高い東急東横線沿線のうち良好な住環境が維持された住宅地域であり、中低層共同住宅地に対する需要は、堅調に推移している。 | | | | | | | | |
| | -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 | | | | 標準的画地の価格形成要因と比較して修正を要する個別的要因はない。また、格別の変動要因もなく、近隣地域内における競争力は中位。 | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | 標準地 | 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| 変動率 | | | 年間 | +13.1 % | 半年間 | % | | | | | | | |