

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		目黒区駒場二丁目730番71 「駒場2-15-7」				②地積 (㎡)		169 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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)		
	1:1.2	住宅 L S 3	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		西4m区道	水道 ガス 下水	駒場東大前 300m			(その他) (70, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 20 m、南 50 m、北 40 m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 165 ㎡程度、		形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 4 m 区道	交通施設	駒場東大前駅南方 300m		法令規制	1 中専 (70, 160) 準防 高度 (2 種最高17m)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、駒場東大前駅から徒歩圏に位置し、中規模の一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に特段の変動要因はなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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		1,250,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		610,000 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、目黒区のうち主として京王井の頭線及び東急田園都市線沿線の住宅地域と判定した。需要者の属性は、総額の観点から富裕層・高額所得者層の個人が中心である。都心に近く、住環境も良好なことから、住宅地として人気が高く、需要は底堅く推移している。なお、規模の大きい土地は、建売業者等により細分化される事例も見られる。市場での中心価格帯は、90万円/㎡～130万円/㎡程度であるが、一部、高値での取引も見受けられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算では、京王井の頭線沿線の住宅地の事例を中心に採用し、実証的な試算価格が得られた。収益価格の試算では、土地残余法を適用し、理論的な価格が試算された。対象基準地は、駒場東大前駅から徒歩圏内の住宅地に位置し、収益性よりも、居住の快適性や利便性が重視され価格が形成される。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を参考にし、類似の標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	標準地番号 目黒 -9							交通 0.0	交通 -3.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 +6.0	行政 -1.0	その他 0.0	
	目黒 (都) - 5							画地 +1.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の	[一般的要因] 目黒区では、人口・世帯数ともに微増となっており、住宅地の需要は底堅く推移している。									
	前年標準価格 1,050,000 円/㎡		[地域要因] 中規模一般住宅を中心にアパート等も混在する住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。									
	①-2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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因] 市場競争力の程度は標準的であり、個別的要因に特段の変動はない。									
	標準地番号 公示価格	- 円/㎡	②変動率	年間 +13.3 %	半年間 %							