

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	星野不動産鑑定事務所
目黒(都)-7	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 星野 與四峰
鑑定評価額		175,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,090,000 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]	820,000 円/m
(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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		目黒区緑が丘二丁目2501番13 「緑が丘2-3-2」				地積 (㎡)	161 ()	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)					
	1:1.5	住宅 S3	中小規模の一般住宅、 アパート等が多い 住宅地域	東6.2m区道	水道、 ガス、 下水	緑が丘 600m			(その他) (70, 150)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 120 m、西 70 m、南 120 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡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 6.2m区道	交通 施設	緑が丘駅 北西方600m		法令 規制	1 低専 高度(1種) (70, 150) 準防			
	地域要因の 将来予測	近隣地域は、人気のある自由が丘駅まで徒歩で約10分という立地の良さ、三駅へ徒歩可能という利便性の故に土地の需要は高い。細分化も認められ、今後も底堅い需要を維持していく可能性が高い。												
(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			1,140,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格			614,000 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、大田区、世田谷区等の東急線沿線の徒歩圏内の住宅地域である。需要者は、主として自用の戸建住宅、分譲共同住宅等を求める平均以上の所得を有する個人等である。総額を抑えるための、細分化も見られる。住環境の良い住宅街にもかかわらず、人気のある自由が丘駅周辺への徒歩圏内にあり、利便性も高く、土地の需要は高い。市場の中心価格帯は土地単価で100万円/㎡～130万円/㎡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	対象基準地の周辺には共同住宅等の収益物件も見られ、自用物件と混在している。しかし、全体としては土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。自用目的が主で収益性より快適性・利便性が重視される住宅地域であるので、指定基準地等との検討を踏まえ、実証性のある比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号 目黒-5		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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-0.2 +2.0 +3.0 -3.0 0.0
	公示価格 1,050,000 円/㎡		[104.8] 100	100 [101.0]	100 [101.7]	100 [102.0]	1,090,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +2.0 +2.0 0.0 0.0
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 目黒(都)-5		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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +2.0 +2.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 965,000 円/㎡		[114.0] 100	100 [101.0]	100 [102.0]	100 [102.0]	1,090,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +2.0 +2.0 0.0 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 957,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 世界情勢が不安定な中、コストプッシュインフレが継続し、不動産価格も上昇、一方、実質購買力は減少し続け、価格反転するか不明。									
	-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 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 住環境は良好かつ生活利便性が高く、自由が丘駅へも徒歩圏内である。緑小通り沿いを中心に中規模戸建住宅、マンション等が見られる。									
	変動率 年間 +13.9 % 半年間 %				[個別的 要因] 価格形成要因に特段の変動はない。									