

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	136,000,000 円		1㎡当たりの価格	843,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月3日	(6)路線価 倍率種別	[令和4年1月] 路線価又は倍率	670,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月25日	(5)価格の種類	正常価格		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) (その他) (70,150)					
(2)近隣地域	範囲	東120m、西70m、南120m、北20m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、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。				
(3)最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	閑静な住宅街であるが、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。				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			
	(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	884,000 円/㎡		鑑定評価の理由	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。住環境の良い閑静な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75万円/㎡～95万円/㎡である。						
	収益還元法	収益価格	500,000 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	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	代表標準地標準地番号	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	-0.2 +2.0 +7.5 -3.0 0.0
	公示価格	[101.0] 100	100 [101.0]	100 [106.1]	[102.0] 100	843,000						
(9)指定基準地	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	-2.0 +2.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[102.2] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	844,000						
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況の要因	一般的要因	ウクライナ情勢によるエネルギー価格の高騰等と日銀の低金利政策下の円安の進行が相まってコスト高による物価上昇が見られる。						
	-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	標準地標準地		地域要因	住環境は良好かつ生活利便性が高く、需要が高い。緑小通り沿いを中心に中規模戸建住宅、高級マンション等が見られる。						
	標準地番号	公示価格	円/㎡		個別的要因	価格形成要因に特段の変動はない。						
	変動率	年間	+1.6 %	半年間	%							