



Photo:東急東横線「学芸大学」駅南

# AIM HOUSE TIMES 瓦版 Vol.4 2012.09.03

「めぐろ住環境プロジェクト」って？  
目黒区内で一戸建てを購入する時知っておきたい事。



エム住まいりーず！ 中古一戸建て目黒区中町 5280万円  
毎週末の土日AM10:00からPM6\*00現地へお越し下さい。

ご予約になり次第終了になります。現地へはお電話でご確認後ご来場下さい。

## 小さな家は建てられない！「めぐろ住環境プロジェクト」 区画が整然として街並みを美しく災害にも考慮する事が目的。

目黒区では、平成19年から、良好な住環境の実現に向けた取り組みとして『めぐろ住環境プロジェクト』を推進して来ました。  
このプロジェクトの規制は主に二つ。

- 1. 建築物の絶対高さ制限(平成20年11月に決定・施行)
- 2. 敷地面積の最低限度(平成21年3月に決定・施行)

### どんな事が起こっているのか？

平成16年に実施された、第一種低層住居専用地域での敷地面積の最低限度の定めによって、建ぺい率50%のエリア:80㎡以上に又建ぺい率60%のエリア:70㎡以上に規制されました。振り返ってみると新築の分譲住宅のグロスの価格は平均的に高くなったような記憶があります。  
その後さらに平成20年・21年に施行されたエリアは、防火地域に指定されている商業地域・近隣商業地域、第一種低層住居専用地域を除く全エリアとなります。

- 気になる敷地面積の最低限度の規制値の設定は、
- 1. 建ぺい率60%のエリア:60㎡以上(第一種低層住居専用地域を除く)
  - 2. 建ぺい率80%のエリア:55㎡以上

この規制は、新たに敷地を分割する場合に適用するものなので、現在最低限度に満たない敷地の建物については、建て替えは可能です。

※現在新たに目黒区内で分譲される物件は上記の規制平米数以上の敷地に区分けが出来る物件(当然敷地が多い分グロス価格は高騰する)になるか、すでに区分けされている小さな敷地の物件(希少性あり)なのです。  
そうなるとなかなかグロス価格の低い物件にめぐり合うのは難しいですね。

■結論:予算の限られた中で目黒区内に一戸建てを持つには平成20年以前の中古戸建も視野に入れて探そう！

## 参考 DATA 目黒区内不動産(土地)の実勢価格

### ■エムハウスの物件データベースより抜粋

①土地面積50㎡(15.125坪)～70㎡(21.175坪)までの物件  
掲載具体例 (掲載数9件で極端に駅近で高額のもを除いております。)

中町2丁目	(16.29坪)	4,300万円@264万円
中町1丁目	(19.70坪)	4,500万円@228万円
目黒本町5丁目	(21.06坪)	4,750万円@219万円
大岡山1丁目	(19.97坪)	5,190万円@259万円
駒場3丁目	(18.80坪)	5,380万円@286万円

平均 (19.16坪) 4,824万円@251万円

②土地面積70㎡(21.175坪)～100㎡(30.25坪)の物件  
平均値(全掲載数41件 数が多いので集計値で掲載いたします。)

洗足1丁目	(22.61坪)	4,500万円@199万円
東山2丁目	(29.53坪)	18,900万円@640万円

平均 (26.75坪) 7,165万円@267.85万円

### ■目黒区内最小の新築分譲住宅の価格試算

土地	60㎡(18.15坪)	坪単価@250万円×18.15=4537.5万円
建物	90㎡(27.22坪)	建築坪単価@70万円×27.22=1905.4万円

※この試算はあくまでも参考として下さい。 土地+建物価格合計=6442.9万円

※弊社物件データベースより抜粋 2012年9月2日現在

## 中古一戸建て

## Access 東急東横線「学芸大学」駅歩 17分・「祐天寺」駅歩 14分

# 学芸大学

-Gakugedaigaku-

平成17年築

価格5,280万円

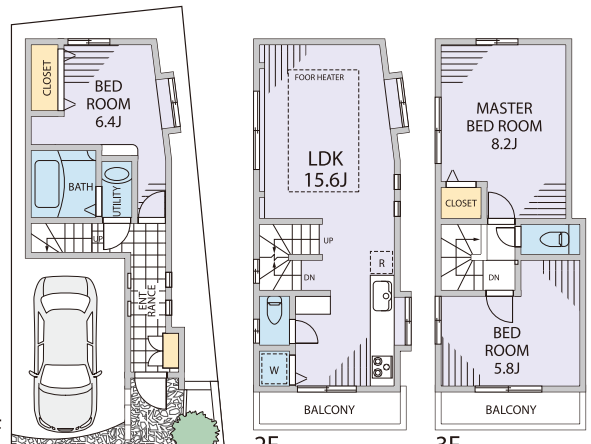
- 充実の設備と仕様
- エントランス、下部分天然大理石貼り
  - リビング TES 床暖房を採用
  - 全居室ペアガラスサッシ採用
  - オリジナルシステムキッチン(浄水器・オープン・食器洗い乾燥機つき)
  - 浴室一坪タイプ10.4型TV付

築浅



現地建物写真

立地の良さをお確かめ下さい！



【間取図】 ■土地面積/51.56㎡(15.56坪)※セットバック約0.98㎡含  
■建物面積/90.94㎡(27.50坪) 車庫10.02㎡含

<物件概要>

- 所在地/目黒区中町1丁目■交通/東急東横線「学芸大学」駅歩17分・「祐天寺」駅歩14分■土地権利/所有権■土地面積/51.56㎡(15.56坪)※セットバック約0.98㎡含■建物面積/90.94㎡(27.50坪) 車庫10.02㎡含
- 用途地域/第一種中高層住居専用地域■建ぺい率/60% ■容積率/200%■構造/木造3階建■築年月/平成17年8月■現況/空室■引渡し/相談■道路/東側約3.8m公道■設備/都市ガス、公営水道、本下水
- 取引態様/専任媒介



女子中心の営業部 エム住まいりーず！  
スマイリーズ！ メンバー紹介No3 長瀬 亜由美

山形県東根市出身、血液型はA型でおっとりとして癒し系の女子です。好きな街はキラキラしたイメージで刺激的と感じている港区。でも本当は美味しいレストランが大好きな24歳。子供の頃のあだ名は「あゆ又はあーゆー」  
お客様にひと言  
不動産購入は人生において大変大きなお買い物です。そんな重大なお買い物に携われるからこそ、お客様のご要望を大切にしながら、ご納得の頂けるようなご提案が出来ればと思っております。

www.aimhouse.jp  
株式会社エムハウス  
0120-5768-90  
〒152-0003 東京都目黒区碑文谷4丁目24番15号 碑文谷酒販会館ビル フリーダイヤル  
東京都知事(2)第02546号 / (社)全国宅地建物取引業保証協会 / (社)東京都宅地建物取引業協会 / (社)東京都不動産公正取引協議会加盟

※図面と現況が異なる場合は現況を優先とさせていただきます。※広告制作中に売却の際はご容赦ください。※この物件は媒介物件ですので、ご成約の際には所定の仲介手数料が必要となります。また、お支払いいただく仲介手数料については、消費税を別途ご負担いただきます。●平成24年9月3日 ●広告有効期限/平成24年10月3日