

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中目黒不動産鑑定
目黒(都) 5 - 4	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 福田 洋子

鑑定評価額	146,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	1,640,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線 価	[令和 6年1月]	1,270,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 15 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		目黒区上目黒二丁目 1 9 6 5 番 7 3 「上目黒 2 - 1 3 - 4」				地積 (㎡)	89 ()	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		商業 (80,400) 防火 高度(最高40m) (その他) (100,400)				
	1 : 2.5	店舗兼共同住宅 R C 5F 1B	中低層の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域		南東7.3 m 区道	水道、 ガス、 下水	中目黒190 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	7 . 3 m区道	交通施設	中目黒駅南西方190 m		法令規制	商業 (100,400) 高度(最高40m)		
	地域要因の将来予測	中目黒駅に近い商店街に位置しており、各種店舗・事務所及び中層の店舗付マンション等が建ち並ぶ近隣商業地域である。当面は現状と同様に推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(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 1,680,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 1,430,000 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	同一需給圏は東急東横線、東急線各駅及び J R 山手線目黒駅を主に利用する近隣商業地域又は商業地域の範囲。店舗の外、アパート、マンション等混在する地域。商業用途の需要者は地域的な選好性の強い個人事業者又は自己使用目的の法人、投資家等。社会構造の変化から一般小規模小売店の商況は厳しいが不動産投資への意欲は高く商業地の地価は上昇傾向である。土地は規模により総額が異なるが 8 0 百万円 ~ 3 0 0 百万円前後の取引が多くそれ以上も見られる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、最寄駅である中目黒駅への接近性が良好な近隣商業地域に所在している。商業用の自己使用目的での取引のほか、都心方面への接近性等利便性の良好な地域であることから、アパート、マンション等の収益物件も多く、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	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	街路 0.0	地 街路 -1.0		
	標準地番号 目黒 5 - 6								準 交通 0.0	域 交通 +1.0			
	公示価格 1,850,000 円 / ㎡		[104.7] 100	100 [100.0]	100 [116.4]	[100.0] 100	1,660,000	補 画地 0.0	因 行政 -3.0				
								正 行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(9) 指か定ら基の準検地討	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	街路 0.0	地 街路 0.0		
	目黒(都) 5 - 5								準 交通 0.0	域 交通 -3.0			
	前年指定基準地の価格 1,020,000 円 / ㎡		[109.8] 100	100 [100.0]	100 [69.8]	[100.0] 100	1,600,000		補 画地 0.0	因 行政 -10.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,500,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般 的 要 因 〕	賃金収入の上昇期待は高いが、円安・物価高・海外情勢から景気の先行きはやや不透明。不動産投資意欲は高く商業地の地価は上昇傾向。							
	- 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					〔 地 域 要 因 〕	金利・物価上昇等の経済動向への影響が懸念されるが、人気のあるエリアで不動産投資への意欲が高く、地価は上昇傾向である。						
	代表標準地	標準地					〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変化はない。					
	標準地番号	-											
	公示価格	円 / ㎡											
	変動率	年間 +9.3 %	半年間 %										