

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央不動産鑑定所
目黒(都) 5 - 3	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 浅井 康德

鑑定評価額	758,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,890,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	3,610,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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		目黒区上目黒三丁目1 8 6 0 番 6 外 「上目黒 3 - 4 - 3」				地積 (㎡)	155 ()	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 (80,500) 防火 高度(最高50m) (その他)		
	台形 1 : 1	店舗、事務所兼住宅 R C 6	中高層店舗兼事務所ビル が建ち並び駅前商業地域	北東35 m 都道、 北西側道	水道、 ガス、 下水	中目黒近接		(100,500)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 5 m、西 5 m、南 15 m、北 0 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 13 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 3 5 . 0 m都道	交通施設	中目黒駅南東方近接		法令 規制	商業 (100,500) 高度(最高50m)
	地域要因の将来予測	中高層店舗兼事務所ビルが建ち並び駅前商業地域であり、標準的使用に影響を与える地域要因の変動は特段認められず今後も同様と料する。								
(3)最有効使用の判定		中高層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の 個別的 要因	角地 +2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 5,240,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 4,460,000 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		同一需給圏は都内主要駅を中心に形成される繁華性の高い商業地域である。需要者の中心は、賃貸用収益不動産を求める不動産会社、投資家等であり、駅近接の好条件の画地については旺盛な潜在需要が認められるが、稀少性が高く供給は極めて少ないほか、画地規模やテナント用途等により取引価格の開差が大きく市場の中心価格帯の把握は困難である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は中高層店舗兼事務所ビルが建ち並び駅前商業地域であり、主たる需要者は不動産の収益性、投資採算性を重視して取引意思を決定する不動産会社、投資家等が想定される。比準価格は、当該需要者が重視する要因が反映された取引事例に基づく実証的な価格であり、収益性が反映された収益価格も均衡して求められた。よって、比準価格及び収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示準格 価とし をた	代表標準地 標準地番号 目黒	標準地 5 - 2	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 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 4,600,000 円 / ㎡	[106.3] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	4,890,000				
(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 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 4,440,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	目黒区の人口は横ばい、取引件数は減少傾向も、取引利回りは低下乃至下げ止まり傾向で推移しており、取引価格は上昇傾向にある。				
	- 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				〔地 域 要 因〕	「中目黒」駅を中心に形成される商業地域であり、地域要因に大きな変動はないが、需要は旺盛で地価は上昇傾向にある。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 目黒	5 - 2		〔個別的 要 因〕	角地であり、市場における競争力に影響を及ぼす個別的要因の変動はない。				
	公示価格	4,600,000 円 / ㎡								
変動率		年間 +10.1 %	半年間 +6.3 %							