

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		目黒区八雲一丁目274番5 「八雲1-5-6」				地積 (㎡)	272 ()	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) 特別用途地区 (100,400)					
	1:1	店舗兼共同住宅 RC 7F 1B	中高層の店舗付共同住宅 等が建ち並ぶ商業地域		南東25 m 都道	水道、 ガス、 下水	都立大学280 m								
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 0 m、北 20 m				標準的使用	高層店舗付共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 17 m、		規模 270 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	25 m都道	交通施設	都立大学駅西方280 m		法令規制	商業 (100,400) 防火 高度(最高40m) 特別用途地区				
	地域要因の将来予測		目黒通り沿いに高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測した。												
(3)最も有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地						(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		1,560,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格		1,290,000 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、目黒区及び周辺区内の幹線道路又は準幹線道路沿いを中心とした地域である。需要者は、不動産業者や不動産投資ファンド等の投資家を中心である。幹線道路沿いであり最寄駅からも比較的近く相応の容積率を確保できる画地であることから、投資目的を中心に需要が堅調である。画地規模によるものの、中心となる価格帯は総額3～5億円程度である。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は、幅員の比較的広い道路に接面する規範性の認められる取引事例から求めており、信頼性が高いと判断される。また、典型的な需要者が考慮すると考えられる収益価格は、種々の想定要素が含まれているものの、これらを適切に行っており、収益性を反映していることから、相応の説得力を有している。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、指定基準地との検討を踏まえ、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 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	0.0	
	標準地番号								準	交通	0.0	域	交通	-8.0	
	目黒 5 - 8								化	環境	0.0	要	環境	-6.0	
	公示価格		[105.1]	100	100	[100.0]	1,450,000		補	画地	0.0	因	行政	0.0	
1,190,000 円/㎡		100	[100.0]	[86.5]	100	正		行政	0.0	その他	0.0				
						その他		0.0							
(9)指か 定ら 基の 準換 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	-9.0	
	目黒(都) 5 - 5								準	交通	0.0	域	交通	+2.0	
	前年指定基準地の価格		[109.8]	100	100	[100.0]	1,460,000		化	環境	0.0	要	環境	-8.0	
	1,020,000 円/㎡		100	[100.0]	[76.9]	100			補	画地	0.0	因	行政	-10.0	
							正	行政	0.0	その他	0.0				
(10)対年 ら 象標 の 基準 換 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 1,320,000 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	新型コロナの影響で一時期減少していた都内人口も回復しており、都心に近い目黒区内の土地需要は堅調である。								
	- 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〕	目黒通り沿いに店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ地域である。店舗兼共同住宅用地の需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。							
	代表標準地 標準地														
	標準地番号		-												
	公示価格		円/㎡												
変動率		年間	+9.8 %	半年間	%										