

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
目黒(都) 5 - 1	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 高木 一博

鑑定評価額	446,000,000 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 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	1,220,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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 1,760,000 円/㎡											
		収益還元法	収益価格 1,460,000 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、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旺盛である。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	地域	街路 0.0		
	標準地番号	目黒 5 - 8							準化	交通 0.0	域	交通 -8.0		
	公示価格		[106.5]	100	100	[100.0]	1,640,000	補正	環境 0.0	要因	環境 -7.0			
	1,320,000 円/㎡		100	[100.0]	[85.6]	100		画地 0.0	行政 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	地域	街路 -9.0		
	目黒(都) 5 - 5								準化	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]	1,640,000		補正	環境 0.0	要因	環境 -10.0		
	1,120,000 円/㎡		100	[100.0]	[75.2]	100		画地 0.0	行政 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 1,450,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	都内人口が回復し、都心回帰の動きが戻っているなか、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旺盛で、地価は上昇傾向で推移している。							
	代表標準地	標準地					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	-												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間 +13.1 %	半年間 %											