

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社総合鑑定ファーム
目黒(都) 5 - 2	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 紺谷 昌弘

鑑定評価額	179,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,080,000 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]	820,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		目黒区洗足二丁目1462番6 「洗足2-26-1」				地積 (㎡)	166 ()	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		近商 (80,300) 準防 高度(2種最高20m) (その他)					
	1:2	店舗兼共同住宅 RC 3	飲食店、小売店舗等が建 ち並ぶ駅前の商業地域		北東12.7 m 区道	水道、 ガス、 下水	洗足70 m		(90,300)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 25 m、北 25 m				標準的使用	中低層店舗付共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、				規模 170 ㎡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 12.7 m区道		交通施設	洗足駅南東方70 m		法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(2種最高20m)			
	地域要因の将来予測	飲食店、小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、今後とも同様に推移するものと予測される。												
(3)最有効使用の判定		中低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 1,160,000 円/㎡											
		収益還元法	収益価格 837,000 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および大田区内の私鉄沿線を中心とする駅前商業地域及び近隣商業地域である。需要者は、同一需給圏に地縁性を有する事業者等を主とするが、不動産業者、個人投資家等も想定される。駅周辺の商業地は供給に限られている一方で需要は堅調に推移している。取引価格水準は、ばらつきが大きく、一律に把握することは困難であるが、概ね坪当たり250～400万円程度が取引の中心価格帯となっている。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域は、小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域である。自己利用に加えて賃貸事業を目的とする需要も見込まれることから、収益性が考慮されたうえで取引が行われる地域である。したがって、多数の信頼性ある取引事例から求められた実証的な比準価格に、収益性を反映した収益価格を関連づけて調整を行い、さらに指定基準地等との価格検討も踏まえ、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 標準地番号 目黒	標準地 5 - 13	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 街路 交通 環境 行政 その他	-6.0 -1.0 +12.0 -2.0 0.0		
	公示価格 1,050,000 円/㎡	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [102.1]	[100.0] 100	1,080,000								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 目黒(都)	5 - 5	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 -1.0 +19.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 1,120,000 円/㎡	[109.8] 100	100 [100.0]	100 [114.3]	[100.0] 100	1,080,000								
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 付討 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 980,000 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は緩やかに回復し、物価は上昇傾向にある。令和7年度の目黒区の人口は増加傾向を示している。								
	- 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〕	「洗足」駅を中心に形成される近隣商業地域であり、地域要因に大きな変化はない。								
	代表標準地 標準地番号	標準地 -			〔個別的 要因〕	個別的要因に大きな変化はない。								
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間 +10.2 %	半年間 %											