

|             |     |        |     |              |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 合同会社 タイム・アイ  |
| 目黒(都) 5 - 5 | 東京都 | 区部第6   | 氏名  | 不動産鑑定士 市川 正美 |

|       |               |          |               |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 175,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 1,230,000 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 3 日 | (6)路線価 | [ 令和 7年1月] | 940,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 23 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   |  | 目黒区祐天寺二丁目 1 1 3 8 番 1 7<br>「祐天寺 2 - 3 - 1 1」 |                                      |                 |  | 地積<br>(㎡)                 | 142<br>( )  | 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<br>処理施設<br>状況                                 | 主要な交通施設との<br>接近の状況        |             | 近商<br>(80,300)<br>準防<br>高度(3種最高20m)<br>(その他)                          |   |
|   | 台形<br>1 : 1.5  | 店舗兼事務所<br>R C 3  | 小売店舗、飲食店舗等が<br>建ち並ぶ駅前商業地域                    |                                      | 南西6.9 m<br>区道   | 水道、<br>ガス、<br>下水                                 | 祐天寺130 m                  |             | (90,300)  |   |
| (2) 近隣<br>地域  | 範囲   |  | 東 30 m、西 40 m、南 20 m、北 10 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 10 m、奥行 約 15 m、                         |                                      | 規模 150 ㎡程度、     |  | 形状 長方形                    |             |   |   |
|   | 地域的特性  | 特記事項   | 特になし   |                                      | 街路              | 6 . 9 m区道  | 交通施設                      | 祐天寺駅東方130 m | 法令規制  | 近商<br>(90,300)<br>準防<br>高度(3種最高20m)                               |
|   | 地域要因の将来予測  | 小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域。格別の変動要因はなく当の間は現状を維持するものと予測する。  |  |                                      |                 |  |                           |             |   |   |
| (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<br>個別的要因       | ない          |   |   |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                                      |  | 取引事例比較法  | 比準価格 1,290,000 円 / ㎡                         |                                      |                 |  |                           |             |   |   |
|   |  | 収益還元法  | 収益価格 1,020,000 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、目黒区及びその周辺区の近隣商業地域。需要者の中心は、個人事業者・不動産事業法人等。個人は店舗併用住宅地、不動産事業法人等は店舗付共同住宅地として利用するのが一般的と思料する。当該地域は、底堅い需要があり価格は上昇傾向。商業地の土地の取引価格は、立地条件など個別性が強いことから中心価格帯を正確に把握することは困難である。                |  |                                      |                 |  |                           |             |   |   |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由                     |  | 比準価格は、市場の取引の実態を基に求めた価格である。収益価格は基準地が生み出す収益を基に求めた価格である。当該地域は、駅に近い近隣商業地域であり、主な需要者は、個人事業者・不動産事業法人で収益性と共に市場の取引価格を検討して意思決定を行なうものと思料する。両手法の資料の信頼性は同等と判断した。以上から比準価格と収益価格を関連づけ鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |  |                                      |                 |  |                           |             |   |   |
| (8) 公規<br>価示<br>価格と<br>格しを<br>た                         | 代表標準地  | 標準地  | 時点<br>修正                                     | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的要<br>因の比<br>較                                 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円 / ㎡) | 内 訳         | 標準<br>街路 0.0<br>交通 0.0<br>化 環境 0.0<br>補 画地 0.0<br>正 行政 0.0<br>その他 0.0 | 地 街路 0.0<br>域 交通 0.0<br>要 環境 0.0<br>因 行政 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|   | 標準地番号  | 目黒 5 - 4   |  |                                      |                 |  | 1,230,000                 |             |   |   |
|   | 公示価格   | 1,170,000 円 / ㎡  | [105.1]<br>100                               | 100<br>[100.0]                       | 100<br>[100.0]  | [100.0]<br>100                                   |                           |             |   |   |
| (9) 指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討                          | 指定基準地番号  |  | 時点<br>修正                                     | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的要<br>因の比<br>較                                 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡) | 内 訳         | 標準<br>街路<br>交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>その他                         | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>行政<br>その他                         |
|   | 前年指定基準地の価格   |  | [ ]<br>100                                   | 100<br>[ ]                           | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100                                       |                           |             |   |   |
|   | 円 / ㎡  |  |  |                                      |                 |  |                           |             |   |   |
| (10) 対年<br>ら象<br>標の<br>基準<br>検準<br>価討<br>地格<br>の等<br>前か | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 1,120,000 円 / ㎡  |  |  | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因<br>の | 〔 一般的<br>要 因 〕  | 景気は緩やかな回復基調にあるが、物価上昇が個人消費に及ぼす影響及び海外情勢に注意する必要がある。 |                           |             |   |   |
|   | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 目黒 5 - 4<br>公示価格 1,170,000 円 / ㎡ |  |  |                                      | 〔 地 域<br>要 因 〕  | 祐天寺駅前の商店街に立地しており不動産需要は底堅い。地域要因に特段の変動はない。         |                           |             |   |   |
|   |  |  |  |                                      | 〔 個別的<br>要 因 〕  | 個別的要因に変動はない。                                     |                           |             |   |   |
|   | 変動率  | 年間 +9.8 %  | 半年間 +5.1 %                                   |                                      |                 |  |                           |             |   |   |