

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]	1,190,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		目黒区青葉台一丁目163番1「青葉台1-16-10」					地積 (㎡)		244		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		準工 (60,200) 準防 高度(2種最高17m) (その他)												
	1:2	店舗兼事務所 S 4		中層マンションと店舗、事務所等が混在する地域		南西5.5 m 区道		水道、 ガス、 下水		中目黒480 m		(70,200)												
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 50 m、南 10 m、北 30 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 12 m、奥行 約 20 m、規模					240 ㎡程度、		形状 長方形														
	地域的特性		特記事項		小規模店舗、店舗付共同住宅が多い目黒川沿いの商住混在地域		街路 5.5 m区道		交通施設		中目黒駅 北西方480 m		法令 準工 (70,200) 高度(2種最高17m) 規制											
	地域要因の将来予測		桜の名所として有名となった目黒川沿いに位置し、中層の店舗付マンション及び各種店舗・事務所等が建ち並ぶ商住混在地域であり、当面は同様に推移するものと予測される。																					
(3)最も有効使用の判定			中層店舗兼共同住宅地						(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		1,580,000 円/㎡																	
			収益還元法		収益価格		1,270,000 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			同一需給圏は主に東急東横線及び田園都市線各駅に所在する商業用途又は商住混在地域の範囲。店舗の外、アパート・マンション等混在する地域。商業用途としての需要者は地域的な選好性の強い事業者又は賃貸目的の投資家等。一般小規模小売店の商売は厳しく小規模商業地の実需は弱みであるが不動産投資への意欲は高いことから商業地の地価は上昇傾向である。土地は規模により総額が相当異なるが70百万円～500百万円前後の取引が見られる。																					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			対象地は、最寄駅である中目黒駅への接近性が概ね良好な商住混在の準工業地域に所在している。商業用の自己使用又は投資目的での取引の外、都心方面への接近性等利便性の良好な地域であることから、賃貸店舗、アパート、マンション等の収益物件も多く、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																					
(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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +0.9 0.0 0.0		地 域 要 因 行政 その他		+5.0 -6.0 -30.0 +5.0 0.0	
	標準地番号		目黒 5 - 3																					
	公示価格				[104.9]		100		100		[100.0]		1,550,000											
	1,080,000 円/㎡				100		[100.9]		[72.5]		100													
(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 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 要 因 行政 その他		+1.0 +1.0 -25.0 +5.0 0.0	
	目黒(都) 5 - 5																							
	前年指定基準地の価格				[109.8]		100		100		[100.0]		1,530,000											
	1,120,000 円/㎡				100		[100.0]		[80.3]		100													
(10) 対年 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 1,360,000 円/㎡				価 格 変 動 形 状 成 況 要 因 の		〔一般的 要因〕		賃金収入の上昇期待は高いが、円安・物価高・海外情勢から景気の先行きはやや不透明。不動産投資意欲は高く商業地の地価は上昇傾向。															
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡								〔地域 要因〕		商業地として人気があるエリアであり、集客力も高い。引き続き高い不動産投資意欲から地価は上昇傾向である。													
											〔個別的 要因〕		個別的要因に変化はない。											
変動率		年間 +12.5 % 半年間 %																						